

Số: 15/2025/CV-KĐ
No: 15/2025/CV-KĐ

Tp.HCM, ngày 24 tháng 3 năm 2025
Ho Chi Minh City, 24 March 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ The State Securities Commission
To: Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh/ Ho Chi Minh Stock Exchange

1. Tên tổ chức : Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
Name of organization : Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company
- Mã chứng khoán : KDH
Stock Code : KDH
- Địa chỉ : Phòng 1 và 2, Lầu 11 SaiGon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Address : Room 1 and 2, Floor 11th SaiGon Centre, 67 Le Loi, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City
- Điện thoại/Tel : 028 3820 8858 Fax: 028 3820 8859
- Email : info@khangdien.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

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

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company (“the Company”) would like to explain the variance of profit after tax for the year 2024 compared to the same period of last year as follows:

Ngàn VND/VND'000

Stt/No	Chỉ tiêu/Item	2024	2023	Chênh lệch /Variance (%)
1	Lợi nhuận sau thuế của công ty (BCTC Riêng)	1.333.285.241	661.815.909	101,5%
	Profit after tax (Separate financial statements)	1,333,285,241	661,815,909	101.5%
2	Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho Cổ đông của Công ty (BCTC Hợp nhất)	810.413.554	715.673.834	13,2%
	Profit after tax attributable to Shareholders to the Company (Consolidated financial statements)	810,413,554	715,673,834	13.2%



Nguyên nhân:

Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC riêng cho năm 2024 tăng 101,5% so với cùng kỳ năm trước do khoản tăng doanh thu tài chính với giá trị là 769 tỷ đồng chủ yếu từ khoản tăng cổ tức, lợi nhuận được chia và khoản giảm chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp với giá trị lần lượt là 7 tỷ đồng và 16 tỷ đồng bù trừ với khoản tăng chi phí tài chính với giá trị là 124 tỷ đồng.

Profit after tax on the separate financial statements for the year 2024 increased by 101.5% compared to the last year was due to an increase in financial income amounting to VND 769 billion mainly came from the dividend, profit sharing income and a decrease in general and administration expense and corporate income tax expense amounting to VND 7 billion and VND 16 billion respectively offsetting against the increase in financial expense with an amount of VND 124 billion.

Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho Cổ đông của Công ty trên BCTC hợp nhất cho năm 2024 tăng 13,2% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do khoản giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp với giá trị là 92 tỷ đồng và khoản tăng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh với giá trị là 8 tỷ đồng.

Profit after tax attributable to Shareholders to the Company on the consolidated financial statements for the year 2024 increased by 13.2% compared to the last year was mainly due to a decrease in corporate income tax expense amounting to VND 92 billion together with an increase in net operating profit with an amount of VND 8 billion.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/03/2025 tại đường dẫn: <https://www.khangdien.com.vn/>.

This information was published on the company's website on 24/03/2025, as in the link: <https://www.khangdien.com.vn/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

CTCP ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN
KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu: Văn thư

LEGAL REPRESENTATIVE
TỔNG GIÁM ĐỐC
Chief Executive Officer
VƯƠNG VĂN MINH



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	10

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

**Giấy chứng nhận
đăng ký kinh doanh** Số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 2 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302588596 thay đổi gần nhất lần thứ 33 ngày 15 tháng 1 năm 2025.

Hội đồng Quản trị	Bà	Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch
	Ông	Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch
	Bà	Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
	Bà	Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập
	Ông	Vương Văn Minh	Thành viên
Ban Kiểm soát	Ông	Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban
	Bà	Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên
	Bà	Lê Thị Thùy Trang	Thành viên (từ ngày 23 tháng 4 năm 2024)
	Bà	Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên (đến ngày 22 tháng 4 năm 2024)
Ban Tổng Giám đốc	Ông	Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc
	Ông	Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc
	Bà	Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật	Ông	Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.		
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)		

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc Công ty đối với Báo cáo Tài chính Hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Nhóm công ty") thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Phê chuẩn Báo cáo Tài chính Hợp nhất

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 52. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



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

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 21 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Nhóm công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2024, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 21 tháng 3 năm 2025. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu, từ trang 5 đến trang 52.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



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



Trương Hoàng Anh
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
4594-2023-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM16287
TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		28.843.541.265	24.736.915.318
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	3.095.618.574	3.729.624.705
111	Tiền		988.711.089	1.486.806.200
112	Các khoản tương đương tiền		2.106.907.485	2.242.818.505
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		276.869.548	8.524.398
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	276.869.548	8.524.398
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		3.018.308.105	1.830.746.868
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6(a)	166.189.648	72.779.241
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.641.598.909	636.308.683
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	1.210.519.548	1.121.658.944
140	Hàng tồn kho		22.178.035.895	18.786.885.579
141	Hàng tồn kho	9	22.178.035.895	18.786.885.579
150	Tài sản ngắn hạn khác		274.709.143	381.133.768
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10	192.784.796	342.216.680
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	16(a)	78.680.052	34.475.666
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16(a)	3.244.295	4.441.422

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 52 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.914.178.645	1.743.804.598
210	Các khoản phải thu dài hạn		69.015.396	75.923.859
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	6(b)	57.219.175	63.426.176
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	1.728.585
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	14.462.010	12.769.098
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6(b)	(2.665.789)	(2.000.000)
220	Tài sản cố định		73.341.716	81.327.029
221	Tài sản cố định hữu hình	11	73.341.716	81.327.029
222	Nguyên giá		176.066.475	176.814.963
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(102.724.759)	(95.487.934)
227	Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		339.700	339.700
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(339.700)	(339.700)
230	Bất động sản đầu tư	12	233.048.011	130.878.739
231	Nguyên giá		252.471.651	145.039.922
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(19.423.640)	(14.161.183)
240	Tài sản dở dang dài hạn		1.027.797.349	932.612.542
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.027.797.349	932.612.542
250	Đầu tư tài chính dài hạn		-	12.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	12.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		510.976.173	511.062.429
261	Chi phí trả trước dài hạn		3.808.390	5.130.093
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	21	507.167.783	505.932.336
270	TỔNG TÀI SẢN		30.757.719.910	26.480.719.916

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 52 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		11.304.286.326	10.957.815.586
310	Nợ ngắn hạn		4.182.246.202	5.345.531.698
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	288.309.210	92.146.883
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	1.901.227.417	2.387.640.249
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16(b)	277.484.988	497.387.968
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	182.624.748	106.126.851
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	37.144
319	Phải trả ngắn hạn khác	18(a)	379.476.348	735.970.532
320	Vay ngắn hạn	19(a)	1.100.000.000	1.444.346.120
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	53.123.491	81.875.951
330	Nợ dài hạn		7.122.040.124	5.612.283.888
333	Chi phí phải trả dài hạn		4.642.067	3.677.513
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		34.609.526	14.173.165
337	Phải trả dài hạn khác	18(b)	449.265.711	33.087.983
338	Vay dài hạn	19(b)	5.998.206.256	4.901.499.893
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	21	633.569.498	658.020.331
342	Dự phòng phải trả dài hạn		1.747.066	1.825.003
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		19.453.433.584	15.522.904.330
410	Vốn chủ sở hữu		19.453.433.584	15.522.904.330
411	Vốn góp của chủ sở hữu	22, 23	10.111.425.650	7.993.119.710
412	Thặng dư vốn cổ phần	23	3.313.574.244	1.338.891.660
418	Quỹ đầu tư phát triển	23	351.865.559	352.249.171
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	23	3.617.810.462	3.766.498.965
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		2.807.396.908	3.050.825.131
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		810.413.554	715.673.834
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	2.058.757.669	2.072.144.824
440	TỔNG NGUỒN VỐN		30.757.719.910	26.480.719.916


Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập


Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng




Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 21 tháng 3 năm 2025

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 52 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.295.129.859	2.166.305.461
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(16.545.653)	(78.534.784)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27 3.278.584.206	2.087.770.677
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28 (1.539.036.889)	(501.132.984)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.739.547.317	1.586.637.693
21	Doanh thu hoạt động tài chính	29 38.189.200	49.704.916
22	Chi phí tài chính	30 (216.021.728)	(147.648.608)
25	Chi phí bán hàng	31 (222.684.170)	(162.401.036)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	32 (209.183.836)	(204.561.098)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.129.846.783	1.121.731.867
31	Thu nhập khác	33 41.515.925	68.671.743
32	Chi phí khác	33 (120.313.992)	(121.375.191)
40	Lỗ khác	(78.798.067)	(52.703.448)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.051.048.716	1.069.028.419
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành	34 (273.095.939)	(816.375.391)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34 25.686.280	476.846.998
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	803.639.057	729.500.026
	Phân bổ cho:		
61	Cổ đông của Công ty	810.413.554	715.673.834
62	Cổ đông không kiểm soát	(6.774.497)	13.826.192
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25(a) 0,80	0,75
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25(b) 0,80	0,75

Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng

Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 21 tháng 3 năm 2025





BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.051.048.716	1.069.028.419
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ	35 13.552.292	(4.530.661)
03	Các khoản dự phòng	587.852	(78.996)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	29 (38.189.200)	(49.704.916)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	1.026.999.660	1.014.713.846
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(624.421.551)	3.204.234.787
10	Tăng hàng tồn kho	(3.494.074.506)	(6.144.035.174)
11	Tăng các khoản phải trả	491.970.447	2.307.714.176
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	150.753.587	(331.963.188)
14	Tiền lãi vay đã trả	(744.869.152)	(739.644.645)
15	Thuế TNDN đã nộp	16 (375.164.365)	(805.127.814)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	20 (78.741.759)	(49.102.147)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(3.647.547.639)	(1.543.210.159)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(100.085.258)	(193.734.796)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn	(258.827.707)	(22.034.397)
24	Tiền thu hồi từ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	2.482.557	44.707.714
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(600.000.000)	(254.183.267)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	3.190.249.246
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	38.284.929	48.422.256
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(918.145.479)	2.813.426.756
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	3.183.800.024	135.000.000
32	Tiền chi trả vốn góp cho chủ sở hữu	(4.473.280)	(3.250.000)
33	Tiền thu từ đi vay	19 4.364.973.211	4.094.629.713
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	19 (3.612.612.968)	(4.519.798.228)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	3.931.686.987	(293.418.515)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(634.006.131)	976.798.082
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4 3.729.624.705	2.752.826.623
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4 3.095.618.574	3.729.624.705

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh 37.


Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập


Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng


Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 21 tháng 3 năm 2025



Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 52 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 2 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302588596 điều chỉnh gần nhất lần thứ 33 ngày 15 tháng 1 năm 2025.

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

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

Chu kỳ kinh doanh thông thường của mỗi dự án của Nhóm công ty là từ 24 tháng đến 36 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm công ty có 262 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 258 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 13 công ty con sở hữu trực tiếp và 11 công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 13 công ty con sở hữu trực tiếp và 14 công ty con sở hữu gián tiếp). Chi tiết như sau:

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	2024		2023	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty con sở hữu trực tiếp							
1	Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà, đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và	99,95	99,95	99,95	99,95
3	Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	TP. Hồ Chí Minh	kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
4	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
6	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
7	Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và	99,90	99,90	99,90	99,90
9	Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	TP. Hồ Chí Minh	kinh doanh bất động sản	99,85	99,90	99,85	99,90
10	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
11	Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh (Thuyết minh 3.2)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,43	99,96
12	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông (Thuyết minh 3.1)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	-	-
13	Công ty Cổ phần Vi La (Thuyết minh 3.3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,47	99,47	99,47	99,47
14	Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền (Thuyết minh 3.3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,95	99,95
15	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú (Thuyết minh 3.3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,00	99,00

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	2024		2023	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty con sở hữu gián tiếp							
1	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
2	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
3	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,95	99,90	99,95
4	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
5	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,90	99,70	99,90
6	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
7	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,80	99,70	99,80
9	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,85	51,00	50,85	51,00
10	Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,95	51,00	50,95	51,00
11	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,90	99,00	98,90	99,00
12	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thư (Thuyết minh 3.3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	98,90	99,90
13	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân (Thuyết minh 3.3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,80	99,90

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc, ngoại trừ hợp nhất kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh 2.4.

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

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Nhóm công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Nhóm công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (“VND” hoặc “Đồng”) và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là nghìn Đồng Việt Nam (“nghìn VND” hoặc “nghìn Đồng”).

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Công ty con

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

Phương pháp kế toán mua được Nhóm công ty sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty con (tiếp theo)

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Nhóm công ty được loại trừ khi hợp nhất.

Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Nhóm công ty áp dụng.

Báo cáo tài chính của các công ty trong Nhóm công ty sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán. Nếu ngày kết thúc kỳ kế toán khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc kỳ kế toán của các công ty và ngày kết thúc kỳ kế toán của Nhóm công ty. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các năm tài chính.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Nhóm công ty áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Nhóm công ty.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Nhóm công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Nhóm công ty trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào LNST chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Nhóm công ty trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Nhóm công ty trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

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

2.6 Các khoản phải thu

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

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

2.7 Hàng tồn kho

Bất động sản xây dựng dở dang

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của bất động sản trong năm tài chính kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

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

2.7 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho bao gồm nguyên vật liệu, được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm tài chính kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Nhóm công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá vốn xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm tài chính.

2.8 Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Nhóm công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 Tài sản cố định (“TSCĐ”)***TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

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

Thanh lý

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

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 20 năm
Máy móc thiết bị	3 – 10 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị quản lý	3 năm
Phần mềm vi tính	3 – 10 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích kinh doanh, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.10 Thuê hoạt động

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

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

2.11 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Nhóm công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong năm tài chính.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Cơ sở hạ tầng 25 – 50 năm

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.12 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, ngoại trừ chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án, được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Nhóm công ty chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

2.13 Nợ phải trả

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

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

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

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

2.14 Vay

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

Các khoản vay ngân hàng được trình bày theo giá gốc tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất. Trái phiếu phát hành được ghi nhận theo giá phát hành.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc hình thành bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc hình thành bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Nhóm công ty xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc hình thành tài sản đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm tài chính, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

2.15 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí kinh doanh của năm tài chính.

2.16 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

2.17 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Nhóm công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Nhóm công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm tài chính tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

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

2.18 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.19 Phân phối lợi nhuận

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính dựa vào ngày chốt danh sách cổ đông theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị sau khi phương án chi trả cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

LNST TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau:

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ LNST TNDN của Nhóm công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng để phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.20 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

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

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

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

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

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỷ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 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 hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

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

2.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

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

2.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tài chính tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu năm tài chính phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm tài chính, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của năm tài chính lập báo cáo.

2.22 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm tài chính, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.23 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm tài chính chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay; chi phí phát sinh từ hoạt động đi vay và phát hành trái phiếu; và chiết khấu thanh toán.

2.24 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

2.26 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

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

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế TNDN trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.27 Các bên liên quan

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

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

2.28 Báo cáo bộ phận

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

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

2.29 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

3 HỢP NHẤT KINH DOANH

3.1 Thành lập công ty con

Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông ("Phúc Thông")

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 21/2024/NQ_HĐQT ngày 4 tháng 7 năm 2024, Nhóm công ty đã thông qua việc thành lập Phúc Thông với tỷ lệ sở hữu của Nhóm công ty tại Phúc Thông là 99%.

3.2 Giao dịch chuyên nhượng nhưng không thay đổi quyền kiểm soát trong công ty con hiện hữu

Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh ("Thủy Sinh")

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 32/2024/NQ_HĐQT ngày 25 tháng 11 năm 2024, Nhóm công ty đã thông qua việc Công ty nhận chuyển nhượng 99,96% vốn góp tại Thủy Sinh từ Công ty Cổ phần Vi La (một công ty con của Nhóm công ty). Qua đó, Nhóm Công ty tăng tỷ lệ sở hữu tại Thủy Sinh từ 99,43% lên 99,96%.

3.3 Giải thể công ty con

Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La")

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 32/2024/NQ_HĐQT ngày 25 tháng 11 năm 2024, Nhóm công ty đã thông qua việc giải thể Vi La. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Vi La đã thanh toán toàn bộ nghĩa vụ tài chính để thực hiện giải thể và hoàn trả khoản vốn góp còn lại tại Vi La cho Nhóm công ty. Việc giải thể Vi La đã được hoàn thành vào ngày 3 tháng 2 năm 2025.

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền ("Long Phước Điền") và Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú ("Nam Phú")

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 30/2024/NQ_HĐQT ngày 25 tháng 10 năm 2024, Nhóm công ty đã thông qua việc giải thể Long Phước Điền và Nam Phú. Việc giải thể Long Phước Điền và Nam Phú đã được hoàn thành vào ngày 31 tháng 12 năm 2024.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**3.3 Giải thể công ty con (tiếp theo)**

Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân (“Sài Gòn Mùa Xuân”)

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2024/NQ_HĐQT ngày 16 tháng 5 năm 2024, Nhóm công ty đã thông qua việc giải thể Sài Gòn Mùa Xuân. Việc giải thể Sài Gòn Mùa Xuân đã được hoàn thành vào ngày 3 tháng 12 năm 2024.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thu (“Nguyên Thu”)

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2023/NQ_HĐQT ngày 11 tháng 5 năm 2023, Nhóm công ty đã thông qua việc giải thể Nguyên Thu. Việc giải thể Nguyên Thu đã được hoàn thành vào ngày 3 tháng 4 năm 2024.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Tiền mặt	12.889.399	18.711.562
Tiền gửi ngân hàng	975.821.690	1.468.094.638
Các khoản tương đương tiền (*)	2.106.907.485	2.242.818.505
	<u>3.095.618.574</u>	<u>3.729.624.705</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 1,5%/năm đến 4,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,7%/năm đến 4,3%/năm).

5 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**Ngắn hạn**

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn bao gồm chứng chỉ tiền gửi và các khoản tiền gửi ngân hàng bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ trên ba tháng và kỳ hạn còn lại đến dưới một năm, hưởng lãi suất từ 3,65%/năm đến 6,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,8%/năm đến 7,05%/năm).

6 PHẢI THU KHÁCH HÀNG**(a) Ngắn hạn**

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Phải thu từ bên thứ ba	165.801.133	72.779.241
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	388.515	-
	<u>166.189.648</u>	<u>72.779.241</u>

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

(b) Dài hạn

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Phải thu từ bên thứ ba	<u>57.219.175</u>	<u>63.426.176</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, dự phòng phải thu dài hạn khó đòi là 2.665.789 nghìn Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.000.000 nghìn Đồng).

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Trả trước để mua quyền sử dụng đất (*)	817.686.450	460.740.580
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn góp (**)	600.000.000	-
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	209.722.139	101.700.291
Khác	14.190.320	73.867.812
	<u>1.641.598.909</u>	<u>636.308.683</u>

(*) Khoản trả trước cho các hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các dự án của Nhóm công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Nhóm công ty đang trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển nhượng các quyền sử dụng đất này.

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư thể hiện khoản trả trước theo các Hợp đồng Nguyên tắc về việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản An Vinh Phát.

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

8 PHẢI THU KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Tạm ứng để thực hiện dự án (*)	1.160.000.000	1.081.354.087
Thuế TNDN tạm nộp (**)	22.965.287	10.531.015
Tạm ứng nhân viên	11.485.507	11.019.382
Khác	16.068.754	18.754.460
	<u>1.210.519.548</u>	<u>1.121.658.944</u>

(*) Đây là số dư tạm ứng cho các tổ chức và cá nhân thông qua Hợp đồng Dịch vụ với mục đích thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng cho các dự án đang triển khai của Nhóm công ty tại các khu vực Thành phố Thủ Đức, Huyện Bình Chánh và Quận Bình Tân.

(**) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN, Nhóm công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế TNDN theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

(b) Dài hạn

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Ký quỹ, ký cược	7.835.958	5.554.216
Tiền sử dụng đất	6.399.496	6.399.496
Khác	226.556	815.386
	<u>14.462.010</u>	<u>12.769.098</u>

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

9 HÀNG TỒN KHO

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	22.177.757.153	18.786.457.488
Nguyên vật liệu	278.742	428.091
	<u>22.178.035.895</u>	<u>18.786.885.579</u>

(*) Bất động sản xây dựng dở dang chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí phát triển khác cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Khang Phúc – Khu Dân cư Tân Tạo (**)	6.860.858.846	6.352.762.469
Bình Trưng – Bình Trưng Đông (**)	4.422.577.261	3.157.292.866
Đoàn Nguyên – Bình Trưng Đông (**)	3.662.303.398	3.380.912.183
Khang Phúc – Khu Dân cư Bình Hưng 11A (**)	1.816.355.023	609.928.632
Khang Phúc – Khu Dân cư Phong Phú 2	1.810.464.452	1.675.414.967
Bình Trưng Mới – Bình Trưng Đông (**)	1.373.578.543	965.249.608
Khang Phúc – An Dương Vương	684.187.382	1.233.153.756
Khác	1.547.432.248	1.411.743.007
	<u>22.177.757.153</u>	<u>18.786.457.488</u>

(**) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 19).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 769.006.424 nghìn Đồng (năm 2023: 759.396.764 nghìn Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định số tiền chi phí lãi vay được vốn hóa vào từng dự án cụ thể là mức lãi suất thực tế phát sinh từ các khoản vay nhằm mục đích phát triển dự án đó của Nhóm công ty.

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Chi phí hỗ trợ khách hàng	132.492.497	239.173.080
Phí hoa hồng môi giới	54.346.624	83.050.067
Khác	5.945.675	19.993.533
	<u>192.784.796</u>	<u>342.216.680</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

11 TSCĐ HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc Nghìn VND	Máy móc thiết bị Nghìn VND	Phương tiện vận tải Nghìn VND	Thiết bị quản lý Nghìn VND	Tổng cộng Nghìn VND
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	51.780.459	87.375.597	34.048.419	3.610.488	176.814.963
Mua trong năm	-	235.436	45.455	148.327	429.218
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(962.148)	(215.558)	(1.177.706)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	51.780.459	87.611.033	33.131.726	3.543.257	176.066.475
Giá trị khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	23.065.743	46.083.398	22.871.121	3.467.672	95.487.934
Khấu hao trong năm	2.791.982	3.409.950	1.618.148	216.149	8.036.229
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(583.846)	(215.558)	(799.404)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	25.857.725	49.493.348	23.905.423	3.468.263	102.724.759
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	28.714.716	41.292.199	11.177.298	142.816	81.327.029
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	25.922.734	38.117.685	9.226.303	74.994	73.341.716

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Nhóm công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 66.679.135 nghìn Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 56.705.961 nghìn Đồng).

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (“BĐSDT”)

Cơ sở hạ tầng
Nghìn VND**Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	145.039.922
Chuyển từ hàng tồn kho	102.924.190
Thanh lý, nhượng bán	(901.301)
Khác	5.408.840

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	252.471.651
-------------------------------	-------------

Giá trị khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	14.161.183
Khấu hao trong năm	5.516.063
Thanh lý, nhượng bán	(253.606)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	19.423.640
-------------------------------	------------

Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	130.878.739
-----------------------------	-------------

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	233.048.011
-------------------------------	-------------

Đây chủ yếu là các bất động sản nắm giữ để cho thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, giá trị hợp lý của BĐSĐT chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức. Tuy nhiên, dựa trên khả năng cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của BĐSĐT lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu liên quan đến bất động sản đầu tư trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 7.741.349 nghìn Đồng (năm 2023: 7.252.878 nghìn Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm công ty không có bất động sản đầu tư nào đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng.

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	1.026.421.595	931.175.915
Khác	1.375.754	1.436.627
	<u>1.027.797.349</u>	<u>932.612.542</u>

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)

Biến động về chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm tài chính như sau:

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Số dư đầu năm	932.612.542	749.824.985
Tăng trong năm	95.184.807	182.787.557
Số dư cuối năm	<u>1.027.797.349</u>	<u>932.612.542</u>

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 11.023.510 nghìn Đồng (năm 2023: 26.875.742 nghìn Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định số tiền chi phí lãi vay được vốn hóa là mức lãi suất thực tế phát sinh từ các khoản vay nhằm mục đích phát triển dự án này của Nhóm công ty.

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	105.461.150	22.627.642
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng SOL E&C	47.808.033	-
Khác	135.040.027	69.519.241
	<u>288.309.210</u>	<u>92.146.883</u>

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

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Bên thứ ba		
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	1.889.675.600	2.367.314.712
Khác	3.750.965	3.723.360
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))		
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	7.800.852	16.602.177
	<u>1.901.227.417</u>	<u>2.387.640.249</u>

(*) Người mua trả tiền trước chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo tiến độ của các hợp đồng mua bán bất động sản thuộc các dự án của Nhóm công ty. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Nhóm công ty hoàn thành và bàn giao các bất động sản này cho khách hàng.

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

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

	Tại ngày 1.1.2024 Nghìn VND	Số phải thu/phải nộp trong năm Nghìn VND	Số đã thực nộp trong năm Nghìn VND	Số đã cân trừ trong năm Nghìn VND	Tại ngày 31.12.2024 Nghìn VND
(a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	34.475.666	152.070.777	-	(107.866.391)	78.680.052
Thuế TNDN	4.278.514	-	-	(1.074.072)	3.204.442
Thuế thu nhập cá nhân	162.908	-	-	(162.908)	-
Thuế khác	-	39.853	-	-	39.853
	<u>38.917.088</u>	<u>152.110.630</u>	<u>-</u>	<u>(109.103.371)</u>	<u>81.924.347</u>
(b) Phải nộp					
Thuế TNDN	367.895.390	273.095.939	(375.164.365)	(1.074.072)	264.752.892
Thuế GTGT hàng bán	127.588.713	240.142.754	(248.509.695)	(107.866.391)	11.355.381
Thuế thu nhập cá nhân	1.889.352	17.119.674	(17.484.437)	(162.908)	1.361.681
Thuế đất	-	1.058.368.096	(1.058.368.096)	-	-
Thuế khác	14.513	999.376	(998.855)	-	15.034
	<u>497.387.968</u>	<u>1.589.725.839</u>	<u>(1.700.525.448)</u>	<u>(109.103.371)</u>	<u>277.484.988</u>

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2024	2023
	Nghìn VND	Nghìn VND
Chi phí lãi vay	115.902.784	96.236.745
Chi phí phát triển dự án	54.350.564	7.277.835
Khác	12.371.400	2.612.271
	<u>182.624.748</u>	<u>106.126.851</u>

18 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2024	2023
	Nghìn VND	Nghìn VND
Quỹ bảo trì	322.667.773	248.555.077
Nhận ký quỹ, ký cược	28.830.306	38.772.317
Hợp đồng Nguyên tắc hợp tác đầu tư	-	405.957.069
Khác	27.978.269	42.686.069
	<u>379.476.348</u>	<u>735.970.532</u>

(b) Dài hạn

	2024	2023
	Nghìn VND	Nghìn VND
Nhận vốn góp từ hợp tác đầu tư (i)	424.000.000	-
Phải trả đền bù đất (ii)	4.535.140	8.613.640
Nhận ký quỹ, ký cược	1.764.539	1.895.924
Khác	18.966.032	22.578.419
	<u>449.265.711</u>	<u>33.087.983</u>

(i) Đây là các khoản nhận vốn hợp tác từ Công ty Cổ phần Bất động sản Viet Light (“Viet Light”) và Công ty TNHH Đầu tư Tư vấn Mẫn Châu (“Mẫn Châu”) với số tiền lần lượt là 304.000.000 nghìn Đồng và 120.000.000 nghìn Đồng liên quan đến các Hợp đồng hợp tác đầu tư ký lần lượt ngày 2 tháng 4 năm 2024 và ngày 3 tháng 4 năm 2024, có thời hạn 36 tháng kể từ ngày ký, nhằm phát triển Khu nhà ở thấp tầng với diện tích 106.792,8 m² tại xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh.

(ii) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất liên quan dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo, Quận Bình Tân. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

19 VAY

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2024 Nghìn VND	Tăng Nghìn VND	Giảm Nghìn VND	Phân loại lại Nghìn VND	Tại ngày 31.12.2024 Nghìn VND
Vay ngân hàng ngắn hạn (*)	1.067.244.120	-	(1.067.244.120)	-	-
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (**)	377.102.000	-	(377.102.000)	-	-
Trái phiếu phát hành đến hạn phải trả (***)	-	-	-	1.100.000.000	1.100.000.000
	<u>1.444.346.120</u>	<u>-</u>	<u>(1.444.346.120)</u>	<u>1.100.000.000</u>	<u>1.100.000.000</u>

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2024 Nghìn VND	Tăng Nghìn VND	Giảm Nghìn VND	Phân loại lại Nghìn VND	Tại ngày 31.12.2024 Nghìn VND
Vay ngân hàng dài hạn (**)	3.801.499.893	4.364.973.211	(2.168.266.848)	-	5.998.206.256
Trái phiếu phát hành (***)	1.100.000.000	-	-	(1.100.000.000)	-
	<u>4.901.499.893</u>	<u>4.364.973.211</u>	<u>(2.168.266.848)</u>	<u>(1.100.000.000)</u>	<u>5.998.206.256</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

19 VAY (tiếp theo)

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

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2024 Nghìn VND	31.12.2023 Nghìn VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội						
Khoản vay 1	-	1.067.244.120	17/10/2024	Tài trợ dự án tại Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh	10,50	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

19 VAY (tiếp theo)

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

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2024 Nghìn VND	31.12.2023 Nghìn VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4						
Khoản vay 1	2.560.283.834	1.695.313.044	Từ 5/4/2026 đến 24/4/2030	Tài trợ dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,7%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Bình Trưng Đông và phường Cát Lái, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	958.235.252	-	Từ 25/6/2027 đến 21/3/2029	Tài trợ dự án Khu nhà ở 11A	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án khu nhà ở 11A – Giai đoạn 1, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
Khoản vay 3	-	994.899.849	Từ 25/3/2026 đến 24/03/2029	Tài trợ dự án Lê Minh Xuân mở rộng, Khu nhà ở 11A và Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả cuối kỳ + biên độ 5,1%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở 11A, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

19 VAY (tiếp theo)

(**) Chi tiết của vay ngân hàng dài hạn như sau (tiếp theo):

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2024 Nghìn VND	31.12.2023 Nghìn VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4 (tiếp theo)						
Khoản vay 4	-	944.667.000	Từ 25/5/2026 đến 31/5/2030	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng
Khoản vay 5	-	499.972.000	Từ 25/7/2024 đến 6/4/2025	Đầu tư góp vốn	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,4%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở 11A, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
Khoản vay 6	-	43.750.000	9/3/2024	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,4%/năm	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh						
Khoản vay 1	174.216.460	-	Từ 24/3/2026 đến 27/9/2027	Tài trợ dự án Khu nhà ở Phường Bình Trưng Đông, TP. Thủ Đức	Lãi suất tiết kiệm cá nhân 12 tháng trả cuối kỳ + biên độ 2,3%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Khu nhà ở Phường Bình Trưng Đông, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

19 VAY (tiếp theo)

(**) Chi tiết của vay ngân hàng dài hạn như sau (tiếp theo):

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2024 Nghìn VND	31.12.2023 Nghìn VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội						
Khoản vay 1	2.030.341.137	-	Từ 24/2/2027 đến 24/2/2031	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	Lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A
Khoản vay 2	275.129.573	-	Từ 1/7/2026 đến 1/7/2027	Tài trợ dự án Khu nhà ở Phường Bình Trung Đông, TP. Thủ Đức	Lãi suất cơ sở + biên độ 2,6%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
Tổng cộng	5.998.206.256	4.178.601.893				
<i>Trong đó:</i>						
Vay dài hạn đến hạn trả	-	377.102.000				
Vay dài hạn	5.998.206.256	3.801.499.893				
	5.998.206.256	4.178.601.893				

19 VAY (tiếp theo)

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

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2024 Nghìn VND	31.12.2023 Nghìn VND				
Trái phiếu dài hạn phát hành theo mệnh giá						
KDHH2125001	300.000.000	300.000.000	14/6/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tín chấp
KDHH2225001	800.000.000	800.000.000	23/8/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tín chấp
Tổng cộng	1.100.000.000	1.100.000.000				
<i>Trong đó:</i>						
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.100.000.000	-				
Trái phiếu dài hạn	-	1.100.000.000				
	1.100.000.000	1.100.000.000				



20 QUỸ KHEN THƯỜNG VÀ PHÚC LỢI

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Số dư đầu năm	81.875.951	53.771.342
Tăng trong năm (Thuyết minh 23):	50.097.169	77.206.756
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	35.783.692	55.147.683
<i>Thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành</i>	14.313.477	22.059.073
Sử dụng trong năm	(78.741.759)	(49.102.147)
Khác	(107.870)	-
Số dư cuối năm	<u>53.123.491</u>	<u>81.875.951</u>

21 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

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

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	507.167.783	505.932.336
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(633.569.498)	(658.020.331)
	<u>(126.401.715)</u>	<u>(152.087.995)</u>

Biến động về thuế TNDN hoãn lại, được bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế trong năm tài chính như sau:

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Số dư đầu năm	(152.087.995)	(611.645.465)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 34)	25.686.280	476.846.998
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	-	(17.289.528)
Số dư cuối năm	<u>(126.401.715)</u>	<u>(152.087.995)</u>

21 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI (tiếp theo)

Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại như sau:

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị tài sản khi góp vốn vào công ty con	445.341.326	445.341.326
Chênh lệch do thoái vốn công ty con	51.192.298	51.192.298
Chi phí phải trả	9.906.428	9.814.997
Các khoản dự phòng	400.000	400.000
Trợ cấp thôi việc phải trả	349.413	362.188
Bù trừ với thuế TNDN hoãn lại phải trả	(21.682)	(1.178.473)
	<u>507.167.783</u>	<u>505.932.336</u>

Chi tiết thuế TNDN hoãn lại phải trả như sau:

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(592.991.495)	(593.803.808)
Chênh lệch do hợp nhất công ty con	(36.381.316)	(39.038.388)
Thu nhập lãi vay dự thu	(4.218.369)	(26.356.608)
Bù trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại	21.682	1.178.473
	<u>(633.569.498)</u>	<u>(658.020.331)</u>

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

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

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con với tổng giá trị là 750.072.245 nghìn Đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 420.679.233 nghìn Đồng) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Nhóm công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại đối với các khoản tính thuế vì khả năng Nhóm công ty có thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ tính thuế này được đánh giá là không chắc chắn.

22 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**(a) Số lượng cổ phiếu**

	2024		2023	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	1.011.142.565	-	799.311.971	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	1.011.142.565	-	799.311.971	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.011.142.565	-	799.311.971	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Vốn góp của chủ sở hữu Nghìn VND	Tổng cộng Nghìn VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	716.829.995	7.168.299.950	7.168.299.950
Cổ phiếu mới phát hành	10.800.000	108.000.000	108.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	71.681.976	716.819.760	716.819.760
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	799.311.971	7.993.119.710	7.993.119.710
Cổ phiếu mới phát hành	120.891.744	1.208.917.440	1.208.917.440
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	90.938.850	909.388.500	909.388.500
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.011.142.565	10.111.425.650	10.111.425.650

Mỗi cổ phiếu có mệnh giá là 10 nghìn Đồng.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

23 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu Nghìn VND	Thặng dư vốn cổ phần Nghìn VND	Quỹ đầu tư phát triển Nghìn VND	LNST chưa phân phối Nghìn VND	Tổng cộng Nghìn VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	7.168.299.950	1.311.891.660	297.101.488	2.780.172.037	11.557.465.135
Vốn tăng trong năm	108.000.000	27.000.000	-	-	135.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	715.673.834	715.673.834
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	55.147.683	(55.147.683)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20)	-	-	-	(55.147.683)	(55.147.683)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 20)	-	-	-	(22.059.073)	(22.059.073)
Mua thêm từ lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(10.851.721)	(10.851.721)
Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con không mất kiểm soát	-	-	-	1.130.679.014	1.130.679.014
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	716.819.760	-	-	(716.819.760)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.993.119.710	1.338.891.660	352.249.171	3.766.498.965	13.450.759.506
Vốn tăng trong năm (*)	1.208.917.440	1.974.682.584	-	-	3.183.600.024
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	810.413.554	810.413.554
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20) (**)	-	-	-	(35.783.692)	(35.783.692)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 20) (**)	-	-	-	(14.313.477)	(14.313.477)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	909.388.500	-	-	(909.388.500)	-
Khác	-	-	(383.612)	383.612	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	10.111.425.650	3.313.574.244	351.865.559	3.617.810.462	17.394.675.915

23 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ_ĐHĐCĐ ngày 13 tháng 3 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 09/2024/NQ_HĐQT ngày 29 tháng 3 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2024/NQ_HĐQT ngày 27 tháng 6 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 22/2024/NQ_HĐQT ngày 15 tháng 7 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2024/NQ_HĐQT ngày 26 tháng 7 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/2024/NQ_HĐQT ngày 1 tháng 8 năm 2024, Công ty đã phát hành 110.091.744 cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với giá phát hành 27,25 nghìn Đồng/cổ phiếu. Vào ngày 14 tháng 8 năm 2024, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 31 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt tăng vốn điều lệ từ 7.993.119.710 nghìn Đồng lên 9.094.037.150 nghìn Đồng.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 26/2024/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 8 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 27/2024/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 9 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2024/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 9 năm 2024, và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 29/2024/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 10 năm 2024, Công ty đã phát hành 90.938.850 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10 nghìn Đồng/cổ phiếu và phát hành 10.800.000 cổ phiếu phổ thông cho người lao động theo chương trình ESOP với giá phát hành là 17 nghìn Đồng/cổ phiếu. Qua đó, tổng số cổ phiếu của Công ty sau đợt phát hành là 1.011.142.565 cổ phiếu. Vào ngày 11 tháng 11 năm 2024, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 32 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt tăng vốn điều lệ từ 9.094.037.150 nghìn Đồng lên 10.111.425.650 nghìn Đồng.

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

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

24 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	2024	2023
	Nghìn VND	Nghìn VND
Vốn điều lệ đã góp	2.273.650.000	2.274.620.000
Lỗ sau thuế lũy kế	(214.892.749)	(202.475.594)
Quỹ đầu tư và phát triển	418	418
	<u>2.058.757.669</u>	<u>2.072.144.824</u>

24 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT (tiếp theo)

Biến động về lợi ích cổ đông không kiểm soát trong năm tài chính như sau:

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Số dư đầu năm	2.072.144.824	237.068.249
Vốn giảm trong năm	(1.170.000)	(3.250.000)
Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh	200.000	3.752.194
Trong đó:		
<i>Vốn tăng từ thành lập/mua công ty con</i>	<i>200.000</i>	<i>3.000.000</i>
<i>Tăng do hợp nhất kinh doanh</i>	<i>-</i>	<i>752.194</i>
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	1.825.541.953
Cổ tức chi trả trong năm	(5.642.658)	(4.793.764)
(Lỗ)/lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	(6.774.497)	13.826.192
Số dư cuối năm	<u>2.058.757.669</u>	<u>2.072.144.824</u>

25 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi, chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm tài chính, điều chỉnh cho cổ phiếu thưởng phát hành trong năm trừ đi cổ phiếu quỹ. Chi tiết như sau:

	2024	2023 (**)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	810.413.554	715.673.834
Điều chỉnh giảm do tăng số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (nghìn VND) (*)	(40.520.678)	(35.783.692)
Điều chỉnh giảm do tăng số trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban điều hành (nghìn VND) (*)	(16.208.271)	(14.313.477)
Lợi nhuận thuần sau điều chỉnh phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	<u>753.684.605</u>	<u>665.576.665</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	<u>939.191.699</u>	<u>881.699.588</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (nghìn VND)	<u>0,80</u>	<u>0,75</u>

25 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu (tiếp theo)

- (*) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm công ty đã tạm ước tính quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành dựa trên tỷ lệ trích của lợi nhuận năm 2023 đã được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 23 tháng 4 năm 2024.
- (**) Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được tính lại để phản ánh việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 18 tháng 10 năm 2024. Chi tiết như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2023		
	Số liệu báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần sau điều chỉnh phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	665.576.665	-	665.576.665
Bình quân gia quyền số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	790.760.738	90.938.850	881.699.588
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (nghìn VND)	0,84		0,75

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Nhóm công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng có tác động suy giảm trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Kim loại quý

Bao gồm trong tiền và tương đương tiền là số dư vàng được ghi nhận theo giá trị quy đổi tại cuối năm tài chính:

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Vàng	392.663	409.028

27 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.241.390.518	2.104.805.472
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	45.977.232	47.196.919
Doanh thu từ hoạt động cho thuê	7.762.109	14.303.070
	<u>3.295.129.859</u>	<u>2.166.305.461</u>
Các khoản giảm trừ		
Chiết khấu thương mại	(15.729.341)	(1.454.480)
Hàng bán bị trả lại	(816.312)	(77.080.304)
	<u>(16.545.653)</u>	<u>(78.534.784)</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	3.224.844.865	2.032.302.109
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	45.977.232	47.196.919
Doanh thu thuần từ hoạt động cho thuê	7.762.109	8.271.649
	<u>3.278.584.206</u>	<u>2.087.770.677</u>

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.493.911.394	450.386.924
Giá vốn dịch vụ cung cấp	39.710.096	43.250.033
Giá vốn hoạt động cho thuê	5.415.399	7.496.027
	<u>1.539.036.889</u>	<u>501.132.984</u>

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Lãi tiền gửi	38.189.200	47.704.916
Khác	-	2.000.000
	<u>38.189.200</u>	<u>49.704.916</u>

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Chiết khấu thanh toán	215.961.728	147.186.146
Khác	60.000	462.462
	<u>216.021.728</u>	<u>147.648.608</u>

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Phí hoa hồng môi giới	117.513.940	17.504.430
Chi phí hỗ trợ khách hàng	63.179.647	117.943.858
Chi phí quảng cáo	20.671.547	4.593.759
Chi phí nhân viên	11.430.653	7.189.853
Khác	9.888.383	15.169.136
	<u>222.684.170</u>	<u>162.401.036</u>

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Chi phí nhân viên	95.465.419	97.323.512
Chi phí dịch vụ mua ngoài	94.611.920	84.846.526
Khác	19.106.497	22.391.060
	<u>209.183.836</u>	<u>204.561.098</u>

33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Thu nhập khác		
Dịch vụ quản lý	34.212.548	29.055.976
Bồi thường chấm dứt hợp đồng	3.865.314	17.348.883
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	19.513.866
Khác	3.438.063	2.753.018
	<u>41.515.925</u>	<u>68.671.743</u>
Chi phí khác		
Phạt, bồi thường	59.207.501	52.120.569
Dịch vụ quản lý	55.170.601	51.853.483
Khác	5.935.890	17.401.139
	<u>120.313.992</u>	<u>121.375.191</u>

34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

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

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.051.048.716	1.069.028.419
Thuế tính ở thuế suất 20%	210.209.743	213.805.684
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	41.300.246	12.187.944
Chi phí lãi vay được khấu trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP được chuyển qua từ các năm trước	-	(28.747.710)
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	48.622.779	37.248.902
Thoái vốn, giải thể công ty con	(54.080.856)	87.491.551
Dự phòng thiếu/(thừa) của các năm trước	3.325.801	(3.321.968)
Điều chỉnh hợp nhất khác	(1.968.054)	20.863.990
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>247.409.659</u>	<u>339.528.393</u>
Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Chi phí thuế TNDN - hiện hành	273.095.939	816.375.391
Thu nhập thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 21)	(25.686.280)	(476.846.998)
Chi phí thuế TNDN	<u>247.409.659</u>	<u>339.528.393</u>

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

35 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	4.873.523.297	6.768.274.097
Chi phí dịch vụ mua ngoài	341.102.549	275.634.633
Chi phí nhân viên	106.896.072	104.513.365
Chi phí khấu hao TSCĐ và lợi thế thương mại phân bổ	13.552.292	14.983.205
Khác	26.981.001	38.284.496
	<u>5.362.055.211</u>	<u>7.201.689.796</u>

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

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

37 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (“BCLCTT”) HỢP NHẤT

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT hợp nhất

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	<u>909.388.500</u>	<u>716.819.760</u>

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Chi tiết của các bên liên quan chính và mối quan hệ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm tài chính gồm:

		2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
(i) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt			
Tên	Chức vụ		
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	2.696.887	2.765.046
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch	2.708.405	2.698.379
	Thành viên HĐQT		
Ông Vương Văn Minh	kiêm Tổng Giám đốc	1.486.815	1.477.125
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	2.112.165	1.364.014
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	1.373.704	1.364.014
	Phó Tổng Giám đốc		
Bà Nguyễn Thùy Trang	(đã từ nhiệm)	-	1.403.964
	Phó Tổng Giám đốc		
Ông Trương Minh Duy	(đã từ nhiệm)	-	2.100.000
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng	1.098.739	1.089.049
Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng Ban Kiểm soát	133.333	133.333
	Thành viên		
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Ban Kiểm soát	66.667	66.667
	Thành viên		
Bà Lê Thị Thùy Trang	Ban Kiểm soát	44.444	-
	(bỏ nhiệm mới)		
	Thành viên		
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Ban Kiểm soát	22.222	66.667
	(đã từ nhiệm)		
		<u>11.743.381</u>	<u>14.528.258</u>
(ii) Nhận ứng trước từ khách hàng			
	Nhân sự quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan	-	18.009.760
(iii) Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản			
	Nhân sự quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan	14.733.658	-

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

(b) Số dư cuối năm tài chính với các bên liên quan

	2024	2023
	Nghìn VND	Nghìn VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6(a))		
Nhân sự quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan	388.515	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 15)		
Nhân sự quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan	7.800.852	16.602.177

39 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm công ty là bên đi thuê

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

	2024	2023
	Nghìn VND	Nghìn VND
Dưới 1 năm	33.336.743	32.731.116
Từ 1 đến 5 năm	28.711.241	61.938.865
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	62.047.984	94.669.981

40 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Nhóm công ty.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 21 tháng 3 năm 2025.




Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập



Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng




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

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024**



KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024**

TABLE OF CONTENTS	PAGE
Corporate information	1
Statement of the Board of Management	2
Independent Auditor's report	3
Consolidated balance sheet (Form B 01 – DN/HN)	5
Consolidated income statement (Form B 02 – DN/HN)	8
Consolidated cash flow statement (Form B 03 – DN/HN)	9
Notes to the consolidated financial statements (Form B 09 – DN/HN)	10

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

CORPORATE INFORMATION

Enterprise registration certificate

No. 4103006559 dated 2 May 2007 was initially issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City and the latest 33rd amended Enterprise registration certificate No. 0302588596 dated 15 January 2025.

Board of Directors

Ms. Mai Tran Thanh Trang	Chairwoman
Mr. Ly Dien Son	Vice Chairman
Ms. Nguyen Thi Dieu Phuong	Member
Ms. Nguyen Thi Cam Van	Independent member
Mr. Vuong Van Minh	Member

Board of Supervision

Mr. Nguyen Phuong Nam	Head
Ms. Vuong Hoang Thao Linh	Member
Ms. Le Thi Thuy Trang	Member (from 23 April 2024)
Ms. Luu Thi Xuan Lai	Member (until 22 April 2024)

Board of Management

Mr. Vuong Van Minh	General Director
Mr. Le Hoang Khoi	Deputy General Director
Ms. Nguyen Thuy Duong	Deputy General Director

Legal Representative

Mr. Vuong Van Minh	General Director
--------------------	------------------

Registered office

Room 1 and 2, 11th Floor, Saigon Centre, 67 Le Loi Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

Auditor

PwC (Vietnam) Limited

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

Statement of Responsibility of the Board of Management of the Company in respect of the Consolidated Financial Statements

The Board of Management of Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company ("the Company") is responsible for preparing the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries (together, "the Group") which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2024, and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended. In preparing these consolidated financial statements, the Board of Management is required to:

- select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- make judgments and estimates that are reasonable and prudent; and
- prepare the consolidated financial statements on a going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Group will continue in business.

The Board of Management of the Company is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the consolidated financial position of the Group and enable the consolidated financial statements to be prepared which comply with the basis of accounting set out in Note 2 to the consolidated financial statements. The Board of Management of the Company is also responsible for safeguarding the assets of the Group and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud or error.

Approval of the Consolidated Financial Statements

We hereby, approve the accompanying consolidated financial statements as set out on pages 5 to 52 which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2024 and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and applicable regulations on preparation and presentation of consolidated financial statements.

On behalf of the Board of Management



Vuong Van Minh
General Director / Legal Representative

Ho Chi Minh City, SR Vietnam
21 March 2025



**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
TO THE SHAREHOLDERS OF KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY**

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company ("the Company") and its subsidiaries (together, "the Group") which were prepared on 31 December 2024 and approved by the Board of Management of the Company on 21 March 2025. The consolidated financial statements comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2024, the consolidated income statement, the consolidated cash flow statement for the year then ended, and explanatory notes to the consolidated financial statements including significant accounting policies, as set out on pages 5 to 52.

The Board of Management's Responsibility

The Board of Management of the Company is responsible for the preparation and the true and fair presentation of these consolidated financial statements of the Group in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and applicable regulations on the preparation and presentation of consolidated financial statements, and for such internal control which the Board of Management determines is necessary to enable the preparation and presentation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical standards and requirements and plan and perform the audit in order to obtain reasonable assurance as to whether the consolidated financial statements of the Group are free from material misstatement.

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

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

Auditor's Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2024, its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and applicable regulations on the preparation and presentation of consolidated financial statements.

Other Matter

The independent auditor's report is prepared in Vietnamese and English. Should there be any conflict between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall take precedence.

For and on behalf of PwC (Vietnam) Limited



Lương Thị Anh Tuyết
Audit Practising Licence No.
3048-2024-006-1
Authorized signatory



Trương Hoàng Anh
Audit Practising Licence No.
4594-2023-006-1

Report reference number: HCM16287
Ho Chi Minh City, 21 March 2025

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 01 – DN/HN

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

Code	ASSETS	Note	As at 31 December	
			2024 VND'000	2023 VND'000
100	CURRENT ASSETS		28,843,541,265	24,736,915,318
110	Cash and cash equivalents	4	3,095,618,574	3,729,624,705
111	Cash		988,711,089	1,486,806,200
112	Cash equivalents		2,106,907,485	2,242,818,505
120	Short-term investments		276,869,548	8,524,398
123	Investments held to maturity	5	276,869,548	8,524,398
130	Short-term receivables		3,018,308,105	1,830,746,868
131	Short-term trade accounts receivable	6(a)	166,189,648	72,779,241
132	Short-term prepayments to suppliers	7	1,641,598,909	636,308,683
136	Other short-term receivables	8(a)	1,210,519,548	1,121,658,944
140	Inventories		22,178,035,895	18,786,885,579
141	Inventories	9	22,178,035,895	18,786,885,579
150	Other current assets		274,709,143	381,133,768
151	Short-term prepaid expenses	10	192,784,796	342,216,680
152	Value added tax ("VAT") to be reclaimed	16(a)	78,680,052	34,475,666
153	Tax and other receivables from the State	16(a)	3,244,295	4,441,422

The notes on pages 10 to 52 are an integral part of these consolidated financial statements.

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 01 – DN/HN

CONSOLIDATED BALANCE SHEET
(continued)

Code	ASSETS (continued)	Note	As at 31 December	
			2024 VND'000	2023 VND'000
200	LONG-TERM ASSETS		1,914,178,645	1,743,804,598
210	Long-term receivables		69,015,396	75,923,859
211	Long-term trade accounts receivable	6(b)	57,219,175	63,426,176
212	Long-term prepayments to suppliers		-	1,728,585
216	Other long-term receivables	8(b)	14,462,010	12,769,098
219	Provision for doubtful debts – long-term	6(b)	(2,665,789)	(2,000,000)
220	Fixed assets		73,341,716	81,327,029
221	Tangible fixed assets	11	73,341,716	81,327,029
222	Historical cost		176,066,475	176,814,963
223	Accumulated depreciation		(102,724,759)	(95,487,934)
227	Intangible fixed assets		-	-
228	Historical cost		339,700	339,700
229	Accumulated amortisation		(339,700)	(339,700)
230	Investment properties	12	233,048,011	130,878,739
231	Historical cost		252,471,651	145,039,922
232	Accumulated depreciation		(19,423,640)	(14,161,183)
240	Long-term assets in progress		1,027,797,349	932,612,542
242	Construction in progress	13	1,027,797,349	932,612,542
250	Long-term investments		-	12,000,000
255	Investments held to maturity		-	12,000,000
260	Other long-term assets		510,976,173	511,062,429
261	Long-term prepaid expenses		3,808,390	5,130,093
262	Deferred income tax assets	21	507,167,783	505,932,336
270	TOTAL ASSETS		30,757,719,910	26,480,719,916

The notes on pages 10 to 52 are an integral part of these consolidated financial statements.

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 01 – DN/HN

CONSOLIDATED BALANCE SHEET
(continued)

Code	RESOURCES	Note	As at 31 December	
			2024 VND'000	2023 VND'000
300	LIABILITIES		11,304,286,326	10,957,815,586
310	Short-term liabilities		4,182,246,202	5,345,531,698
311	Short-term trade accounts payable	14	288,309,210	92,146,883
312	Short-term advances from customers	15	1,901,227,417	2,387,640,249
313	Tax and other payables to the State	16(b)	277,484,988	497,387,968
315	Short-term accrued expenses	17	182,624,748	106,126,851
318	Short-term unearned revenue		-	37,144
319	Other short-term payables	18(a)	379,476,348	735,970,532
320	Short-term borrowings	19(a)	1,100,000,000	1,444,346,120
322	Bonus and welfare fund	20	53,123,491	81,875,951
330	Long-term liabilities		7,122,040,124	5,612,283,888
333	Long-term accrued expenses		4,642,067	3,677,513
336	Long-term unearned revenue		34,609,526	14,173,165
337	Other long-term payables	18(b)	449,265,711	33,087,983
338	Long-term borrowings	19(b)	5,998,206,256	4,901,499,893
341	Deferred income tax liabilities	21	633,569,498	658,020,331
342	Provision for long-term liabilities		1,747,066	1,825,003
400	OWNERS' EQUITY		19,453,433,584	15,522,904,330
410	Capital and reserves		19,453,433,584	15,522,904,330
411	Owners' capital	22, 23	10,111,425,650	7,993,119,710
412	Share premium	23	3,313,574,244	1,338,891,660
418	Investment and development fund	23	351,865,559	352,249,171
421	Undistributed earnings	23	3,617,810,462	3,766,498,965
421a	- Undistributed post-tax profits of previous years		2,807,396,908	3,050,825,131
421b	- Post-tax profits of current year		810,413,554	715,673,834
429	Non-controlling interests	24	2,058,757,669	2,072,144,824
440	TOTAL RESOURCES		30,757,719,910	26,480,719,916



Nguyen Thi Lan Huong
Preparer



Pham Thi Thu Thuy
Chief Accountant





Wuong Van Minh
General Director
Legal Representative
21 March 2025

The notes on pages 10 to 52 are an integral part of these consolidated financial statements.

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 02 – DN/HN

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

Code	Note	Year ended 31 December	
		2024 VND'000	2023 VND'000
01	Revenue from sales of goods and rendering of services	3,295,129,859	2,166,305,461
02	Less deductions	(16,545,653)	(78,534,784)
10	Net revenue from sales of goods and rendering of services	3,278,584,206	2,087,770,677
11	Cost of goods sold and services rendered	(1,539,036,889)	(501,132,984)
20	Gross profit from sales of goods and rendering of services	1,739,547,317	1,586,637,693
21	Financial income	38,189,200	49,704,916
22	Financial expenses	(216,021,728)	(147,648,608)
25	Selling expenses	(222,684,170)	(162,401,036)
26	General and administration expenses	(209,183,836)	(204,561,098)
30	Net operating profit	1,129,846,783	1,121,731,867
31	Other income	41,515,925	68,671,743
32	Other expenses	(120,313,992)	(121,375,191)
40	Net other expenses	(78,798,067)	(52,703,448)
50	Accounting profit before tax	1,051,048,716	1,069,028,419
51	Corporate income tax ("CIT") - current	(273,095,939)	(816,375,391)
52	CIT - deferred	25,686,280	476,846,998
60	Profit after tax	803,639,057	729,500,026
61	Attributable to: Shareholders of the Company	810,413,554	715,673,834
62	Non-controlling interests	(6,774,497)	13,826,192
70	Basic earnings per share	0.80	0.75
71	Diluted earnings per share	0.80	0.75



Nguyen Thi Lan Huong
Preparer



Pham Thi Thu Thuy
Chief Accountant




Vuong Van Minh
General Director
Legal Representative
21 March 2025

The notes on pages 10 to 52 are an integral part of these consolidated financial statements.

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 03 – DN/HN

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
(Indirect method)

Code	Note	Year ended 31 December	
		2024 VND'000	2023 VND'000
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01		1,051,048,716	1,069,028,419
		Accounting profit before tax	
		Adjustments for:	
02			
		Depreciation, amortisation, goodwill allocation and bargain gain	
03	35	13,552,292	(4,530,661)
03		587,852	(78,996)
		Provisions	
05	29	(38,189,200)	(49,704,916)
		Profits from investing activities	
08		1,026,999,660	1,014,713,846
		Operating profit before changes in working capital	
09		(624,421,551)	3,204,234,787
		(Increase)/decrease in receivables	
10		(3,494,074,506)	(6,144,035,174)
		Increase in inventories	
11		491,970,447	2,307,714,176
		Increase in payables	
12		150,753,587	(331,963,188)
		Decrease/(increase) in prepaid expenses	
14		(744,869,152)	(739,644,645)
		Interest paid	
15	16	(375,164,365)	(805,127,814)
		CIT paid	
17	20	(78,741,759)	(49,102,147)
		Other payments on operating activities	
20		(3,647,547,639)	(1,543,210,159)
		Net cash outflows from operating activities	
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21		(100,085,258)	(193,734,796)
		Purchases of fixed assets and other long-term assets	
23		(258,827,707)	(22,034,397)
		Term deposits at banks	
24		2,482,557	44,707,714
		Collection of term deposits	
25		(600,000,000)	(254,183,267)
		Investments in other entities	
26		-	3,190,249,246
		Proceeds from divestment in other entities	
27		38,284,929	48,422,256
		Interest received	
30		(918,145,479)	2,813,426,756
		Net cash (outflows)/inflows from investing activities	
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31		3,183,800,024	135,000,000
		Proceeds from issuance of shares and capital contribution	
32		(4,473,280)	(3,250,000)
		Payments for share repurchases	
33	19	4,364,973,211	4,094,629,713
		Proceeds from borrowings	
34	19	(3,612,612,968)	(4,519,798,228)
		Repayments of borrowings	
40		3,931,686,987	(293,418,515)
		Net cash inflows/(outflows) from financing activities	
50		(634,006,131)	976,798,082
		Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents	
60	4	3,729,624,705	2,752,826,623
		Cash and cash equivalents at beginning of year	
61		-	-
		Effect of foreign exchange differences	
70	4	3,095,618,574	3,729,624,705
		Cash and cash equivalents at end of year	

Additional information relating to the consolidated cash flow statement is presented in Note 37.

Nguyen Thi Lan Huong
Preparer

Pham Thi Thu Thuy
Chief Accountant

Wuong Van Minh
General Director
Legal Representative
21 March 2025

The notes on pages 10 to 52 are an integral part of these consolidated financial statements.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024**

1 GENERAL INFORMATION

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company (“the Company”) is a joint stock company established in SR Vietnam pursuant to Business registration certificate No. 4103006559 which was initially issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 2 May 2007 and the latest 33rd amended Enterprise Registration Certificate No. 0302588596 dated 15 January 2025.

The Company’s shares were officially listed on Ho Chi Minh City Stock Exchange (“HOSE”) on 1 February 2010 under the code “KDH” pursuant to Decision No. 11/QD-SGDHCM issued by the General Director of HOSE on 21 January 2010.

The principal activities of the Company and its subsidiaries (“the Group”) are leasing, real estate trading, receiving land use rights to construct houses for sales and lease, investing in construction of infrastructure in compliance with residential construction scheme, construct houses to transfer land use right, civil and industrial construction and providing real estate consultancy services.

The normal business cycle of the Group’s projects is from 24 months to 36 months.

As at 31 December 2024, the Group had 262 employees (as at 31 December 2023: 258 employees).

As at 31 December 2024, the Group had 13 direct subsidiaries and 11 indirect subsidiaries, whose financial statements were consolidated to the consolidated financial statements of the Group (as at 31 December 2023: 13 direct subsidiaries and 14 indirect subsidiaries). The details were as follows:

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

1 GENERAL INFORMATION (continued)

No	Name	Place of incorporation and operation	Principal activities	2024		2023	
				Ownership (%)	Voting rights (%)	Ownership (%)	Voting rights (%)
Direct subsidiaries							
1	Khang Phuc House Trading Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading, house constructing, construction investment, infrastructure of industrial parks trading	100.00	100.00	100.00	100.00
2	International Consulting Co., Ltd	Ho Chi Minh City	Consulting, constructing and real estate trading	99.95	99.95	99.95	99.95
3	Thanh Phuc Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.90	99.90	99.90	99.90
4	Saphire Real Estate Trading Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.90	99.90	99.90	99.90
5	Tri Minh Real Estate Trading and Investment Joint Stock Company	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.80	99.80	99.80	99.80
6	Tri Kiet Real Estate Trading and Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.90	99.90	99.90	99.90
7	Hao Khang Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	100.00	100.00	100.00	100.00
8	Gia Phuoc Real Estate Trading Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Consulting, constructing and real estate trading	99.90	99.90	99.90	99.90
9	Me Ga City Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.85	99.90	99.85	99.90
10	Kim Phat Real Estate Trading Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.90	99.90	99.90	99.90
11	Thuy Sinh Real Estate Joint Stock Company (Note 3.2)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.96	99.96	99.43	99.96
12	Phuc Thong Real Estate Trading Company Limited (Note 3.1)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.00	99.00	-	-
13	Vi La Joint Stock Company (Note 3.3)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.47	99.47	99.47	99.47
14	Long Phuoc Dien Housing and Infrastructure Development Company Limited (Note 3.3)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	-	-	99.95	99.95
15	Nam Phu Real Estate Development Company Limited (Note 3.3)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	-	-	99.00	99.00

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

1 GENERAL INFORMATION (continued)

No	Name	Place of incorporation and operation	Principal activities	2024		2023	
				Ownership (%)	Voting rights (%)	Ownership (%)	Voting rights (%)
Indirect subsidiaries							
1	Green Space Real Estate Trading and Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.00	99.00	99.00	99.00
2	Thap Muoi Real Estate Trading and Construction Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.80	99.90	99.80	99.90
3	Binh Trung Real Estate Trading Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.90	99.95	99.90	99.95
4	Minh Phat Real Estate Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	51.00	51.00	51.00	51.00
5	Song Lap Real Estate Trading and Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.70	99.90	99.70	99.90
6	Nguyen Phat Real Estate Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.80	99.90	99.80	99.90
7	BCCI Development Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	100.00	100.00	100.00	100.00
8	Phuoc Nguyen Real Estate Investment Joint Stock Company	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.70	99.80	99.70	99.80
9	Doan Nguyen House Trading Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	50.85	51.00	50.85	51.00
10	New Binh Trung Real Estate Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	50.95	51.00	50.95	51.00
11	Loc Minh Real Estate Development Joint Stock Company	Ho Chi Minh City	Real estate trading	98.90	99.00	98.90	99.00
12	Nguyen Thu Real Estate Development Joint Stock Company (Note 3.3)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	-	-	98.90	99.90
13	Spring Sai Gon Real Estate Trading Joint Stock Company (Note 3.3)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	-	-	99.80	99.90

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

2.1 Basis of preparation of consolidated financial statements

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and applicable regulations on preparation and presentation of consolidated financial statements. The consolidated financial statements have been prepared under the historical cost convention except for business combination as presented in Note 2.4.

The accompanying consolidated financial statements are not intended to present the financial position and results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam. The accounting principles and practices utilised in Vietnam may differ from those generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

The consolidated financial statements in the Vietnamese language are the official statutory consolidated financial statements of the Group. The consolidated financial statements in the English language have been translated from the Vietnamese version.

2.2 Fiscal year

The Group's fiscal year is from 1 January to 31 December.

2.3 Currency

The consolidated financial statements are measured in Vietnamese Dong ("VND" or "Dong") and presented in thousands of Vietnamese Dong ("VND'000" or "thousand Dong"), which is the Company's accounting currency.

2.4 Basis of consolidation

Subsidiaries

Subsidiaries are all entities over which the Group has the power to govern the financial and operating policies in order to gain future benefits from their activities generally accompanying a shareholding of more than one half of the voting rights. The existence and effect of potential voting rights that are currently exercisable or convertible are considered when assessing whether the Group controls another entity. Subsidiaries are fully consolidated from the date on which control is transferred to the Group. They are de-consolidated from the date that control ceases.

The purchase method of accounting is used to account for the acquisition of subsidiaries by the Group. The cost of an acquisition is measured as the fair value of the assets given, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed at the date of exchange, plus costs directly attributable to the acquisition. Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at their fair values at the acquisition date, irrespective of the extent of any non-controlling interest. The excess of the cost of acquisition over the fair value of the Group's share of the identifiable net assets acquired is recorded as goodwill. If the cost of acquisition is less than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognised directly in the consolidated income statement.

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

2.4 Basis of consolidation (continued)

Subsidiaries (continued)

Inter-company transactions, balances and unrealised gains and losses on transactions between group companies are eliminated.

Accounting policies of subsidiaries have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.

The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same accounting period of the Group for the consolidation purposes. If there are differences in end dates, the gap must not exceed 3 months. Adjustments are made to reflect impacts of significant transactions and events occurring between the end dates of the subsidiaries' accounting period and that of the Group's. The length of the reporting year and differences in reporting date must be consistent between financial years.

Non-controlling transactions and interests

The Group applies a policy for transactions with non-controlling interests as transactions with parties external to the Group.

Non-controlling interests ("NCI") are measured at their proportionate share of the acquiree's identifiable net assets at date of acquisition.

Transactions leading to the change in the Group's ownership interest in a subsidiary that does not result in a loss of control is accounted for as a transaction with owners. The difference between the change in the Group's share of net assets of the subsidiary and any consideration paid or received from divestment of the Group's interest in the subsidiary is recorded directly in the undistributed earnings under equity.

Transactions leading to the change in the Group's ownership interest in a subsidiary that results in a loss of control, the difference between the Group's share in the net assets of the subsidiary and the net proceeds from divestment is recognised in the consolidated income statement. The retained interest in the entity will be accounted for as either an investment in another entity or an investment to be accounted for as equity since the divestment date.

2.5 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash at banks and other short-term investments with an original maturity of three months or less.

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

2.6 Receivables

Receivables represent trade receivables from customers arising from sales of goods and rendering of services or non-trade receivables from others and are stated at cost. Provision for doubtful debts is made for each outstanding amount based on overdue days in payment according to the initial payment commitment (exclusive of the payment rescheduling between parties) or based on the estimated loss that may arise. The difference between the provision of this year and the provision of the previous year is recognised as an increase or decrease of general and administrative expenses in the year. Bad debts are written off when identified as uncollectible.

Receivables are classified into short-term and long-term receivables on the consolidated balance sheet based on the remaining period from the consolidated balance sheet date to the maturity date.

2.7 Inventories

Properties under construction

Properties acquired or being constructed for sale under the ordinary course of business of the Group, rather than to be held for rental or capital appreciation are recognised as properties under construction. Inventories are stated at the lower of cost incurred in bringing inventories to their present location and condition, and net realisable value.

Cost of properties under construction includes:

- Land use rights and land rent;
- Construction costs payable to contractors; and
- Borrowing costs, planning and design costs, costs of site clearance, professional fees for construction management and other direct related costs.

Net realisable value represents the estimated selling price in the ordinary course of business, based on market prices at the consolidated balance sheet date and less the estimated costs to completion and the estimated costs to sale.

The cost of real estate sold are recognised in the consolidated income statement for the sale transaction at the specific costs of the properties sold and allocated overheads based on the volume of properties sold.

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

2.7 Inventories (continued)

Other inventories

Inventories including raw materials are stated at the lower of costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition and net realisable value.

Net realisable value is the estimated selling price in the normal course of business, less the estimated costs of completion and the estimated selling expenses.

The Group applies the perpetual method system for inventories. Cost is determined by the weighted average method.

Provision for decline in value of inventories

Provision is made when necessary, for obsolete, slow-moving and defective inventory items. The difference between the provision of this year and the provision of the previous year is recognised as an increase or decrease of cost of goods sold in the year.

2.8 Investments

Investments held to maturity

Investments held to maturity are investments which the Group has a positive intention and ability to hold until maturity.

Investments held to maturity include term deposits and others held to maturity. Those investments are initially accounted for at cost. Subsequently, the Board of Management reviews all outstanding investments to determine the amount of provision to be recognised at the year end.

Provision for diminution in value of investments held to maturity is made when there is evidence that the investment is uncollectible in whole or in part. Changes in the provision balance during the accounting year are recorded as an increase or decrease in financial expenses. A reversal, if any, is made only to the extent the investment is restored to its original cost.

Investments held to maturity are classified into short-term and long-term investments held to maturity on the consolidated balance sheet based on the remaining period from the consolidated balance sheet date to the maturity date.

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**2.9 Fixed assets***Tangible and intangible fixed assets*

Fixed assets are stated at historical cost less accumulated depreciation or amortisation. Historical cost includes any expenditure that is directly attributable to the acquisition of the fixed assets bringing them to suitable conditions for their intended use. Expenditure which is incurred subsequently and has resulted in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of fixed assets can be capitalised as an additional historical cost. Otherwise, such expenditure is charged to the consolidated income statement when incurred in the year.

Disposals

Gains or losses on disposals are determined by comparing net disposal proceeds with the carrying amount of the fixed assets and are recognised as income or expense in the consolidated income statement.

Depreciation and amortisation

Fixed assets are depreciated and amortised using the straight-line basis so as to write off the depreciable amount of the fixed assets over their estimated useful lives. The estimated useful lives of each asset class are as follows:

Buildings and structures	10 – 20 years
Machinery	3 – 10 years
Motor vehicles	6 – 10 years
Office equipment	3 years
Computer software	3 – 10 years

Land use rights with indefinite useful life are recorded at historical cost and are not depreciated.

Construction in progress

Construction in progress represents the cost of assets in the course of installation or construction for production, rental or administrative purposes, or for purposes not yet determined, are carried at cost, which are recorded at cost and comprise of such necessary costs to construct, repair and maintain, upgrade, renew or equip the projects with technologies as construction costs; equipment cost; compensation; project management expenditure; construction consulting expenditure; and capitalised borrowing costs for qualifying assets in accordance with the Group's accounting policy. Depreciation of these assets, on the same basis as other fixed assets, commences when they are ready for their intended use.

2.10 Operating leases

Leases where a significant portion of the risks and rewards of ownership are retained by the lessor are classified as operating leases. Payments made under operating leases are charged to the consolidated income statement on a straight-line basis over the term of the lease.

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**2.11 Investment properties**

The historical cost of an investment property represents the amount of cash or cash equivalents paid or the fair value of another consideration given to acquire the investment property at the time of its acquisition or completion of construction. Expenditure incurred subsequently which has resulted in an increase in the expected future economic benefits from the use of investment properties can be capitalised as an additional historical cost. Otherwise, such expenditure is charged to the consolidated income statement when incurred in the year.

Depreciation

Investment properties held for lease are depreciated on a straight-line basis to write off the depreciable amount of the assets over their estimated useful lives. The estimated useful lives of each asset class are as follows:

Infrastructure	25 – 50 years
----------------	---------------

Disposals

Gains or losses on disposals are determined by comparing net disposal proceeds with the carrying amount of investment properties and are recognised as income or expense in the consolidated income statement.

2.12 Prepaid expenses

Prepaid expenses include short-term and long-term prepayments on the consolidated balance sheet. Short-term prepaid expenses represent prepayments for services; or tools that do not meet the recognition criteria for fixed assets for a period not exceeding 12 months from the date of prepayment. Long-term prepaid expenses represent prepayments for services; or tools that do not meet the recognition criteria for fixed assets for a period exceeding 12 months from the date of prepayment. Prepaid expenses are recorded at historical cost and allocated on a straight-line basis over their estimated useful lives, except for projects's direct selling expenses which are waiting for allocation on the basis of matching with revenue recorded when the Group has handed over significant risks and rewards of ownership to the buyers.

2.13 Payables

Classifications of payables are based on their nature as follows:

- Trade accounts payable are trade payables arising from purchase of goods and services; and
- Other payables are non-trade payables and payables not relating to purchases of goods and services.

Payables are classified into short-term and long-term payables on the consolidated balance sheet based on the remaining period from the consolidated balance sheet date to the maturity date.

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

2.14 Borrowings

Borrowings include borrowings from banks and bonds issued at par value.

Borrowings from banks are stated at cost of the consolidated balance sheet date. Issued bonds are recorded at the issue price.

Borrowings are classified into short-term and long-term borrowings on the consolidated balance sheet based on remaining period from the consolidated balance sheet date to the maturity date.

Borrowing costs that are directly attributable to the construction or production of any qualifying assets are capitalised during the period of time that is required to complete and prepare the asset for its intended use. In respect of general-purpose borrowings, a portion of which is used for the purpose of construction or production of any qualifying assets, the Group determines the amount of borrowing costs eligible for capitalisation by applying a capitalisation rate to the weighted average expenditure on the assets. The capitalisation rate is the weighted average of the interest rates applicable to the Group's borrowings that are outstanding during the period, other than borrowings made specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset. Other borrowing costs are recognised in the consolidated income statement when incurred.

2.15 Accrued expenses

Accrued expenses include liabilities for goods and services received in the year but not yet paid for, due to pending invoices or insufficient records and documents. Accrued expenses are recorded as an expense in the reporting year.

2.16 Provision for severance allowances

In accordance with Vietnamese labour laws, employees of the Group who have worked regularly for full 12 months or longer are entitled to a severance allowance. The working period used for the calculation of severance allowance is the period during which the employee actually works for the Group less the period during which the employee participates in the unemployment insurance scheme in accordance with the labour regulations and the working period for which the employee has received severance allowance from the Group.

The severance allowance is accrued at the end of the reporting year on the basis that each employee is entitled to a half of an average monthly salary for each working year. The average monthly salary used for calculating the severance allowance is the employee contract's average salary for six-month period prior to the consolidated balance sheet date.

This allowance will be paid as a lump sum when employees terminate their labour contracts in accordance with current regulations.

2.17 Unearned revenue

Unearned revenue mainly comprises the amounts that customers have paid in advance for one or many accounting periods relating to asset leasing. The Group records unearned revenues for the future obligations that the Group has to fulfill. Unearned revenue is recognised as revenue in the consolidated income statement during the year to the extent that revenue recognition criteria have been met.

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

2.18 Capital and reserves

Owners' capital is recorded according to the actual amounts contributed at the par value of the shares.

Share premium is the difference between the par value and the issue price of shares and the difference between the repurchase price and re-issuing price of treasury shares.

Treasury shares bought before the effective date of the Securities Law No.54/2019/QH14 (1 January 2021) are shares issued by the Company and bought back by itself, but these are not cancelled and may be re-issued subsequently in accordance with the Law on Securities. Treasury shares bought after 1 January 2021 will be cancelled and adjusted to reduce equity.

Undistributed earnings record the Group's results after CIT at the reporting date.

2.19 Appropriation of profit

The Company's dividends are recognised as a liability in the consolidated financial statements in the year based on the record date of the shareholder list according to the Board of Directors' resolution after the dividend payment plan is approved at the General Meeting of Shareholders.

Net profit after CIT could be distributed to shareholders after approval at a General Meeting of shareholders, and after appropriation to other funds in accordance with the Company's charter and Vietnamese regulations.

The Group's funds are as below:

Investment and development fund

The investment and development fund is appropriated from profit after CIT of the Group and approved by shareholders in the General Meeting of shareholders. This fund is used for the Group's expansion of its operation or of in-depth investment.

Bonus and welfare fund

The bonus and welfare fund is appropriated from the Group's profit after CIT as proposed by the Board of Directors and subject to shareholders' approval at the General Meeting of shareholders. This fund is presented as a liability on the consolidated balance sheet. This fund is set aside for rewarding, increasing general benefits and improving the welfare for officers and employees.

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**2.20 Revenue recognition****(a) Revenue from sales of properties**

Revenue from sales of properties is recognised in the consolidated income statement when the real estate is completed and ready for transfer to customers, and when all five (5) of the following conditions are satisfied:

- The Group has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the real estate asset;
- The Group no longer holds the right to manage the real estate asset as the real estate's owner nor the right to control the real estate asset;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- The Group has received or entitled to receive economic benefits from the sale of the real estate asset; and
- The costs incurred or to be incurred in respect of the real estate asset can be measured reliably.

No revenue is recognised if there are significant uncertainties regarding recovery of the consideration due or the possible return of goods.

Revenue is recognised in accordance with the "substance over form" principle and allocated to each sale obligation. If the Group gives promotional goods to customers associated with their purchases, the Group allocates the total considerations received between goods sold and promotional goods. The cost of promotional goods is recognised as cost of goods sold in the consolidated income statement.

(b) Revenue from rendering of services

Revenue from rendering of services is recognised in the consolidated income statement when the services are rendered, by reference to completion of the specific transaction assessed on the basis of the actual service provided as a proportion of the total services to be provided. Revenue from rendering of services is only recognised when all four (4) of the 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 Group;
- The percentage of completion of the transaction at the consolidated 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.

(c) Interest income

Interest income is recognised in the consolidated income statement on the basis of the actual time and interest rates for each period when both (2) of the following conditions are satisfied:

- It is probable that economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- Income can be measured reliably.

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

2.20 Revenue recognition (continued)

(d) Dividends, distributable profits income

Income from dividends, distributable profits is recognised in the consolidated income statement when both (2) of the following conditions are satisfied:

- It is probable that economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- Income can be measured reliably.

Income from dividends, distributable profits is recognised when the Group has established receiving rights from investees.

2.21 Sales deductions

Sales deductions include trade discounts, sales returns and allowances. Sales deductions incurred in the same year of the related revenue from sales of products, goods and rendering of services are recorded as a deduction from the revenue of that year.

Sales deductions for sales of products, goods or rendering of services which are sold in the year but are incurred after the consolidated balance sheet date but before the issuance of the consolidated financial statements are recorded as a deduction from the revenue of the year.

2.22 Cost of goods sold and services rendered

Cost of goods sold and cost of services are the cost of finished goods, merchandises, materials sold or services rendered during the year and recorded on the basis of matching with revenue and on a prudent basis.

2.23 Financial expenses

Financial expenses are expenses incurred in the year for financial activities including interest expense; expenses of borrowing and bond issuance; and payment discounts.

2.24 Selling expenses

Selling expenses represent expenses that are incurred in process of selling products, goods and providing services.

2.25 General and administration expenses

General and administration expenses represent expenses that are incurred for administrative purposes.

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

2.26 Current and deferred income tax

Income tax includes all income tax which is based on taxable profits. Income tax expense comprises current income tax expense and deferred income tax expense.

Current income tax is the amount of income tax payable or recoverable in respect of the current year taxable profits at the current year tax rates. Current and deferred income tax are recognised as an income or an expense and included in the profit or loss of the year, except to the extent that the income tax arises from a transaction or event which is recognised, in the same or a different year, directly in equity.

Deferred income tax is provided in full, using the liability method, on temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the consolidated financial statements. Deferred income tax is not accounted for if it arises from initial recognition of an asset or liability in a transaction other than a business combination that at the time of occurrence affects neither the accounting nor the taxable profit or loss. Deferred income tax is determined at the tax rates that are expected to apply to the financial year when the asset is realised or the liability is settled, based on tax rates that have been enacted or substantively enacted by the consolidated balance sheet date.

Deferred income tax assets are recognised to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

2.27 Related parties

Enterprises and individuals that directly, or indirectly through one or more intermediaries, control, or are controlled by, or are under common control with, the Group, including holding companies, subsidiaries and fellow subsidiaries are related parties of the Group. Associates and individuals owning, directly or indirectly, an interest in the voting power of the Group that gives them significant influence over the Group, key management personnel, including the Board of Directors, the Board of Supervision and the Board of Management of the Company and close members of the family of these individuals and companies associated with these individuals also constitute related parties.

In considering its relationships with each related party, the Group considers the substance of the relationships, not merely the legal form.

2.28 Segment reporting

A segment is a component which can be separated by the Group engaged in sales of goods or rendering of services ("business segment"), or sales of goods or rendering of services within a particular economic environment ("geographical segment"). Each segment is subject to risks and returns that are different from those of other segments. A reportable segment is the Group's business segment or the Group's geographical segment.

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**2.29 Critical accounting estimates**

The preparation of the consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and applicable regulations on preparation and presentation of consolidated financial statements requires the Board of Management 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 financial year.

Such estimates and assumptions are continually evaluated. They are based on historical experiences and other factors, including expectations of future events that may have a financial impact on the Group and that are assessed by the Board of Management to be reasonable under the circumstances.

3 BUSINESS COMBINATION**3.1 Establishment of a subsidiary**

Phuc Thong Real Estate Trading Company Limited ("Phuc Thong")

According to Resolution of the Board of Directors No. 21/2024/NQ_HDQT dated 4 July 2024, the Group has approved the establishment of Phuc Thong with the ownership rate of the Group in Phuc Thong is 99%.

3.2 Transfer without loss of control in an existing subsidiary

Transfer of contributed capital in Thuy Sinh Real Estate Joint Stock Company ("Thuy Sinh")

According to Resolution of the Board of Directors No. 32/2024/NQ_HDQT dated 25 November 2024, the Group approved the Company's acquisition of 99.96% of contributed capital in Thuy Sinh from Vi La Joint Stock Company (a subsidiary of the Group). Accordingly, the ownership of the Group in Thuy Sinh increased from 99.43% to 99.96%.

3.3 Dissolution of subsidiaries

Vi La Joint Stock Company ("Vi La")

According to Resolution of the Board of Directors No. 32/2024/NQ_HDQT dated 25 November 2024, the Group approved the dissolution of Vi La. As at 31 December 2024, Vi La fulfilled all financial obligations to carry out the dissolution and returned the remaining contributed capital in Vi La to the Group. The dissolution was completed on 3 February 2025.

Long Phuoc Dien Housing and Infrastructure Development Company Limited ("Long Phuoc Dien") and Nam Phu Real Estate Development Company Limited ("Nam Phu")

According to Resolution of the Board of Directors No. 30/2024/NQ_HDQT dated 25 October 2024, the Group approved the dissolution of Long Phuoc Dien and Nam Phu. The dissolution of Long Phuoc Dien and Nam Phu was completed on 31 December 2024.

3 BUSINESS COMBINATION (continued)**3.3 Dissolution of subsidiaries (continued)***Spring Sai Gon Real Estate Trading Joint Stock Company (“Sai Gon Mua Xuan”)*

According to Resolution of the Board of Directors No. 18/2024/NQ_HDQT dated 16 May 2024, the Group approved the dissolution of Sai Gon Mua Xuan. The dissolution of Sai Gon Mua Xuan was completed on 3 December 2024.

Nguyen Thu Real Estate Development Joint Stock Company (“Nguyen Thu”)

According to Resolution of the Board of Directors No. 10/2023/NQ_HDQT dated 11 May 2023, the Group approved the dissolution of Nguyen Thu. The dissolution of Nguyen Thu was completed on 3 April 2024.

4 CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2024 VND'000	2023 VND'000
Cash on hand	12,889,399	18,711,562
Cash at banks	975,821,690	1,468,094,638
Cash equivalents (*)	2,106,907,485	2,242,818,505
	<u>3,095,618,574</u>	<u>3,729,624,705</u>

(*) Cash equivalents are term deposits in Vietnamese Dong at commercial banks with original maturity of 3 months or less and earned interest at the rates from 1.5% per annum to 4.6% per annum (as at 31 December 2023: from 2.7% per annum to 4.3% per annum).

5 INVESTMENTS HELD TO MATURITY**Short-term**

These represent cash at bank including term deposits in Vietnamese Dong with original maturity from more than 3 months and remaining term not exceeding one year, earning interest at the rates from 3.65% per annum to 6.3% per annum (as at 31 December 2023: from 2.8% per annum to 7.05% per annum).

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

6 TRADE ACCOUNTS RECEIVABLE

(a) Short-term

	2024 VND'000	2023 VND'000
Third parties	165,801,133	72,779,241
Related parties (Noted 38(b))	388,515	-
	<u>166,189,648</u>	<u>72,779,241</u>

As at 31 December 2024 and 31 December 2023, there was no balance of short-term trade accounts receivables that was past due or not past due but doubtful.

(b) Long-term

	2024 VND'000	2023 VND'000
Third parties	<u>57,219,175</u>	<u>63,426,176</u>

As at 31 December 2024, the provision for long-term doubtful debts was VND'000 2,665,789 (as at 31 December 2023: VND'000 2,000,000).

7 SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	2024 VND'000	2023 VND'000
Prepayments for purchasing land use rights (*)	817,686,450	460,740,580
Prepayments for capital transfer (**)	600,000,000	-
Prepayments for construction services	209,722,139	101,700,291
Others	14,190,320	73,867,812
	<u>1,641,598,909</u>	<u>636,308,683</u>

(*) The prepayments are for contracts promising the transfer of land use rights under the Group's projects. As of the date of these consolidated financial statements, the Group was in the process of completing the procedures to transfer these land use rights.

(**) As at 31 December 2024, the amount was related to the Principle Contracts for the acquisition of share capital in An Vinh Phat Real Estate Development Trading Joint Stock Company.

As at 31 December 2024 and 31 December 2023, there was no balance of short-term prepayments to suppliers that was past due or not past due but doubtful.

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

8 OTHER RECEIVABLES

(a) Short-term

	2024 VND'000	2023 VND'000
Advances for projects implementation (*)	1,160,000,000	1,081,354,087
Provisional CIT (**)	22,965,287	10,531,015
Advances to employee	11,485,507	11,019,382
Others	16,068,754	18,754,460
	<u>1,210,519,548</u>	<u>1,121,658,944</u>

(*) This balance represents the advances to organisations and individuals to implement site compensation and site clearance under the Service Contract for the Group's ongoing projects in the areas of Thu Duc City, Binh Chanh District and Binh Tan District.

(**) In accordance with Circular No. 96/2015/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 22 June 2015 which provides guidelines for implementation of the Law on CIT, the Group provisionally pays CIT at the rate of 20% on cash revenue from its customers less corresponding expenses, or at the rate of 1% on cash revenue received from its customers.

(b) Long-term

	2024 VND'000	2023 VND'000
Deposits	7,835,958	5,554,216
Land use fee	6,399,496	6,399,496
Others	226,556	815,386
	<u>14,462,010</u>	<u>12,769,098</u>

As at 31 December 2024 and 31 December 2023, there was no balance of other short-term and long-term receivables that was past due or not past due but doubtful.

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

9 INVENTORIES

	2024 VND'000	2023 VND'000
Properties under construction (*)	22,177,757,153	18,786,457,488
Raw materials	278,742	428,091
	<u>22,178,035,895</u>	<u>18,786,885,579</u>

(*) Properties under construction mainly include compensation costs, land clearance costs, construction costs, capitalised interest and other development costs incurred for the following on-going real estate projects:

	2024 VND'000	2023 VND'000
Khang Phuc – Tan Tao Residential Zone (**)	6,860,858,846	6,352,762,469
Binh Trung – Binh Trung Dong (**)	4,422,577,261	3,157,292,866
Doan Nguyen – Binh Trung Dong (**)	3,662,303,398	3,380,912,183
Khang Phuc – Binh Hung 11A Residential Zone (**)	1,816,355,023	609,928,632
Khang Phuc – Phong Phu 2 Residential Zone	1,810,464,452	1,675,414,967
New Binh Trung – Binh Trung Dong (**)	1,373,578,543	965,249,608
Khang Phuc – An Duong Vuong	684,187,382	1,233,153,756
Others	1,547,432,248	1,411,743,007
	<u>22,177,757,153</u>	<u>18,786,457,488</u>

(**) Land use rights and their associated assets of these projects were pledged to obtain loans from banks (Note 19).

The total amount of interest expenses which were capitalised in inventories during the fiscal year ended 31 December 2024 was VND'000 769,006,424 (year 2023: VND'000 759,396,764). The interest rate used to determine the amount of interest expense capitalized on a particular project is the actual interest rate arising from the Group's loans for the purpose of developing that project.

10 SHORT-TERM PREPAID EXPENSES

	2024 VND'000	2023 VND'000
Customer support expenses	132,492,497	239,173,080
Commission fees	54,346,624	83,050,067
Others	5,945,675	19,993,533
	<u>192,784,796</u>	<u>342,216,680</u>

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

11 TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures VND'000	Machinery VND'000	Motor vehicles VND'000	Office equipment VND'000	Total VND'000
Historical cost					
As at 1 January 2024	51,780,459	87,375,597	34,048,419	3,610,488	176,814,963
New purchases	-	235,436	45,455	148,327	429,218
Disposals	-	-	(962,148)	(215,558)	(1,177,706)
As at 31 December 2024	<u>51,780,459</u>	<u>87,611,033</u>	<u>33,131,726</u>	<u>3,543,257</u>	<u>176,066,475</u>
Accumulated depreciation					
As at 1 January 2024	23,065,743	46,083,398	22,871,121	3,467,672	95,487,934
Charge for the year	2,791,982	3,409,950	1,618,148	216,149	8,036,229
Disposals	-	-	(583,846)	(215,558)	(799,404)
As at 31 December 2024	<u>25,857,725</u>	<u>49,493,348</u>	<u>23,905,423</u>	<u>3,468,263</u>	<u>102,724,759</u>
Net book value					
As at 1 January 2024	<u>28,714,716</u>	<u>41,292,199</u>	<u>11,177,298</u>	<u>142,816</u>	<u>81,327,029</u>
As at 31 December 2024	<u>25,922,734</u>	<u>38,117,685</u>	<u>9,226,303</u>	<u>74,994</u>	<u>73,341,716</u>

The historical cost of tangible fixed assets that were fully depreciated but still in use as at 31 December 2024 was VND'000 66,679,135 (as at 31 December 2023: VND'000 56,705,961).

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

12 INVESTMENT PROPERTIES

	Infrastructure VND'000
Historical cost	
As at 1 January 2024	145,039,922
Transfer from inventory	102,924,190
Disposals	(901,301)
Others	5,408,840
As at 31 December 2024	<u>252,471,651</u>
Accumulated depreciation	
As at 1 January 2024	14,161,183
Charge for the year	5,516,063
Disposals	(253,606)
As at 31 December 2024	<u>19,423,640</u>
Net book value	
As at 1 January 2024	<u>130,878,739</u>
As at 31 December 2024	<u>233,048,011</u>

These are mainly properties held for lease. As at 31 December 2024, the fair value of investment properties has not been officially assessed and determined. However, based on the leaseability of these assets, the Board of Management of the Company believes that the fair value of the investment properties is greater than their carrying amount at the date of consolidated financial statements.

Rental income from leasing during the fiscal year ended 31 December 2024 was VND'000 7,741,349 (year 2023: VND'000 7,252,878).

As at 31 December 2024 and 31 December 2023, there were no investment properties held for lease that fully depreciated but still leasing.

13 CONSTRUCTION IN PROGRESS

	2024 VND'000	2023 VND'000
Expanded Le Minh Xuan Industrial park	1,026,421,595	931,175,915
Others	1,375,754	1,436,627
	<u>1,027,797,349</u>	<u>932,612,542</u>

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

13 CONSTRUCTION IN PROGRESS (continued)

Movements in the construction in progress during the year were as follows:

	2024 VND'000	2023 VND'000
Beginning of year	932,612,542	749,824,985
Increase during the year	95,184,807	182,787,557
End of year	<u>1,027,797,349</u>	<u>932,612,542</u>

The total amount of interest expenses which were capitalised during the fiscal year ended 31 December 2024 was VND'000 11,023,510 (year 2023: VND'000 26,875,742). The interest rate used to determine the amount of interest expense capitalized on a particular project is the actual interest rate arising from the Group's loans for the purpose of developing that project.

14 SHORT-TERM TRADE ACCOUNTS PAYABLE

	2024 VND'000	2023 VND'000
An Phong Construction Company Limited	105,461,150	22,627,642
SOL E&C Investment Construction Joint Stock Company	47,808,033	-
Others	135,040,027	69,519,241
	<u>288,309,210</u>	<u>92,146,883</u>

As at 31 December 2024 and 31 December 2023, there was no balance of short-term trade accounts payables that was past due or not past due but unlikely to be able to pay.

15 SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	2024 VND'000	2023 VND'000
Third parties		
Advances received for transfer of real estate properties (*)	1,889,675,600	2,367,314,712
Others	3,750,965	3,723,360
Related parties (Noted 38(b))		
Advances received for transfer of real estate properties (*)	7,800,852	16,602,177
	<u>1,901,227,417</u>	<u>2,387,640,249</u>

(*) The advances from customers mainly include advance amounts according to the property transfer agreements of the Group's projects. The amount is recognised as revenue when the Group completes and hands over properties to customers.

16 TAX AND OTHER RECEIVABLES FROM/PAYABLES TO THE STATE

Movements in tax and other receivables from/payables to the State were as follows:

	As at 1.1.2024 VND'000	Receivables/payables during the year VND'000	Payment during the year VND'000	Net off during the year VND'000	As at 31.12.2024 VND'000
(a) Receivables					
VAT to be reclaimed	34,475,666	152,070,777	-	(107,866,391)	78,680,052
CIT	4,278,514	-	-	(1,074,072)	3,204,442
PIT	162,908	-	-	(162,908)	-
Others	-	39,853	-	-	39,853
	<u>38,917,088</u>	<u>152,110,630</u>	<u>-</u>	<u>(109,103,371)</u>	<u>81,924,347</u>
(b) Payables					
CIT	367,895,390	273,095,939	(375,164,365)	(1,074,072)	264,752,892
VAT on domestic sales	127,588,713	240,142,754	(248,509,695)	(107,866,391)	11,355,381
Personal income tax	1,889,352	17,119,674	(17,484,437)	(162,908)	1,361,681
Land tax	-	1,058,368,096	(1,058,368,096)	-	-
Others	14,513	999,376	(998,855)	-	15,034
	<u>497,387,968</u>	<u>1,589,725,839</u>	<u>(1,700,525,448)</u>	<u>(109,103,371)</u>	<u>277,484,988</u>

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

17 SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	2024 VND'000	2023 VND'000
Interest expense	115,902,784	96,236,745
Project development costs	54,350,564	7,277,835
Others	12,371,400	2,612,271
	<u>182,624,748</u>	<u>106,126,851</u>

18 OTHER PAYABLES

(a) Short-term

	2024 VND'000	2023 VND'000
Maintenance funds	322,667,773	248,555,077
Deposits	28,830,306	38,772,317
Cooperation capital received	-	405,957,069
Others	27,978,269	42,686,069
	<u>379,476,348</u>	<u>735,970,532</u>

(b) Long-term

	2024 VND'000	2023 VND'000
Cooperation capital received (i)	424,000,000	-
Land compensation payables (ii)	4,535,140	8,613,640
Deposits	1,764,539	1,895,924
Others	18,966,032	22,578,419
	<u>449,265,711</u>	<u>33,087,983</u>

(i) These are the contribution capital received from Viet Light Real Estate Joint Stock Company ("Viet Light") and Man Chau Investment Consulting Co., Ltd. ("Man Chau") amounting to VND'000 304,000,000 and VND'000 120,000,000, respectively, related to the Business Cooperation Contracts signed on 2 April 2024 and 3 April 2024, respectively, with a term of 36 months from the signing date, to develop a low-rise housing project with area of 106,792.8 m² in Binh Hung Ward, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City.

(ii) This represents land compensation payable to owners of land that the Group is going to develop at Hamlet 2 Tan Tao Residential Project, Binh Tan District. This payable will be subsequently paid out of the developed land lots from the aforementioned project.

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

19 BORROWINGS

(a) Short-term

	As at 1.1.2024 VND'000	Increase VND'000	Decrease VND'000	Reclassify VND'000	As at 31.12.2024 VND'000
Short-term borrowings from banks (*)	1,067,244,120	-	(1,067,244,120)	-	-
Current portion of long-term borrowings from banks (**)	377,102,000	-	(377,102,000)	-	-
Current portion of bonds (***)	-	-	-	1,100,000,000	1,100,000,000
	<u>1,444,346,120</u>	<u>-</u>	<u>(1,444,346,120)</u>	<u>1,100,000,000</u>	<u>1,100,000,000</u>

(b) Long-term

	As at 1.1.2024 VND'000	Increase VND'000	Decrease VND'000	Reclassify VND'000	As at 31.12.2024 VND'000
Long-term borrowings from banks (**)	3,801,499,893	4,364,973,211	(2,168,266,848)	-	5,998,206,256
Bonds (***)	1,100,000,000	-	-	(1,100,000,000)	-
	<u>4,901,499,893</u>	<u>4,364,973,211</u>	<u>(2,168,266,848)</u>	<u>(1,100,000,000)</u>	<u>5,998,206,256</u>

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

19 BORROWINGS (continued)

(*) Details of short-term borrowings from banks are as follows:

	As at		Maturity date	Purpose	Interest % per annum	Collateral
	31.12.2024 VND'000	31.12.2023 VND'000				
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Ha Noi Branch						
Loan 1	- 1,067,244,120		17 October 2024	To finance project at Binh Chanh District, Ho Chi Minh City	10.50	Land use rights and asset rights arising from contract of transferring land use rights at Phong Phu Ward, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

19 BORROWINGS (continued)

(**) Details of long-term borrowings from banks are as follows:

	As at		Maturity date	Purpose	Interest % per annum	Collateral
	31.12.2024 VND'000	31.12.2023 VND'000				
Orient Commercial Joint Stock Bank – District 4 Branch						
Loan 1	2,560,283,834	1,695,313,044	From 5 April 2026 to 24 April 2030	To finance Binh Trung Dong residential area project	12-month base rate + margin of 3.7% per annum	Land use rights and asset rights arising from contract of transferring land use rights at Binh Trung Dong Ward and Cat Lai Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City
Loan 2	958,235,252	-	From 25 June 2027 to 21 March 2029	To finance 11A residential area	12-month base rate + margin of 3.5% per annum	Asset rights arising from 11A Residential Area Project – 1 st stage, Binh Hung Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City
Loan 3	-	994,899,849	From 25 March 2026 to 24 March 2029	To finance Le Minh Xuan expansion project, 11A residential area and Tan Tao – Zone A residential center project	12-month saving deposits rate (paid in arrears) + margin of 5.1% per annum	Asset rights arising from 11A Residential Area Project, Binh Hung Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

19 BORROWINGS (continued)

(**) Details of long-term borrowings from banks are as follows (continued):

	As at		Maturity date	Purpose	Interest % per annum	Collateral
	31.12.2024 VND'000	31.12.2023 VND'000				
Orient Commercial Joint Stock Bank – District 4 Branch (continued)						
Loan 4	-	944,667,000	From 25 May 2026 to 31 May 2030	To finance Tan Tao – Zone A residential center project	12-month base rate + margin of 3.5% per annum	Asset rights belong to Le Minh Xuan expansion project
Loan 5	-	499,972,000	From 25 July 2024 to 6 April 2025	To contribute capital	12-month base rate + margin of 3.4% per annum	Asset rights arising from 11A Residential Area project, Binh Hung Ward, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City
Loan 6	-	43,750,000	9 March 2024	To finance Tan Tao – Zone A residential center project	12-month base rate + margin of 3.4% per annum	Asset right belongs to Le Minh Xuan expansion project.
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Ho Chi Minh City Branch						
Loan 1	174,216,460	-	From 24 March 2026 to 27 September 2027	To finance the residential area project in Binh Trung Dong Ward, Thu Duc City	12-month personal saving deposits rate (paid in arrears) + margin of 2.3% per annum	Land use rights and asset rights arising from the residential area projects in Binh Trung Dong Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

19 BORROWINGS (continued)

(**) Details of long-term borrowings from banks are as follows (continued):

	As at		Maturity date	Purpose	Interest % per annum	Collateral
	31.12.2024 VND'000	31.12.2023 VND'000				
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Hanoi Branch						
Loan 1	2,030,341,137	-	From 24 February 2027 to 24 February 2031	To finance Tan Tao – Zone A residential center project	Base rate + margin of 3.5% per annum	Asset rights arising from Tan Tao – Zone A residential center project
Loan 2	275,129,573	-	From 1 July 2026 to 1 July 2027	To finance the residential area project in Binh Trung Dong Ward, Thu Duc City	Base rate + margin of 2.6% per annum	Land use rights and asset rights arising from the residential area projects in Binh Trung Dong Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City
Total	5,998,206,256	4,178,601,893				
<i>In which:</i>						
Current portion	-	377,102,000				
Non-current portion	5,998,206,256	3,801,499,893				
	5,998,206,256	4,178,601,893				

19 BORROWINGS (continued)

(***) All bonds are issued to third parties. Details of issued bonds are as follows:

	As at		Maturity date	Purpose	Interest % per annum	Collateral
	31.12.2024 VND'000	31.12.2023 VND'000				
Long-term bonds issued at par value						
KDHH2125001	300,000,000	300,000,000	14 June 2025	To increase the scale of business	12.00	Unsecured
KDHH2225001	800,000,000	800,000,000	23 August 2025	To increase the scale of business	12.00	Unsecured
Total	1,100,000,000	1,100,000,000				
<i>In which:</i>						
Current portion	1,100,000,000	-				
Non-current portion	-	1,100,000,000				
	1,100,000,000	1,100,000,000				

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

20 BONUS AND WELFARE FUND

	2024 VND'000	2023 VND'000
Beginning of year	81,875,951	53,771,342
Increase during the year (Note 23):	50,097,169	77,206,756
<i>Bonus and welfare fund</i>	35,783,692	55,147,683
<i>Remuneration of the Board of Directors and Board of Management</i>	14,313,477	22,059,073
Utilisation during the year	(78,741,759)	(49,102,147)
Others	(107,870)	-
End of year	<u>53,123,491</u>	<u>81,875,951</u>

21 DEFERRED INCOME TAX

Deferred income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to offset current income tax assets against current income tax liabilities and when the deferred income taxes relate to the same taxation authority and same taxable unit. The details were as follows:

	2024 VND'000	2023 VND'000
Deferred tax assets	507,167,783	505,932,336
Deferred tax liabilities	(633,569,498)	(658,020,331)
	<u>(126,401,715)</u>	<u>(152,087,995)</u>

Movements in the deferred income tax, taking into consideration the offsetting of balances within the same tax jurisdiction, during the year were as follows:

	2024 VND'000	2023 VND'000
Beginning of year	(152,087,995)	(611,645,465)
Consolidated income statement charged (Note 34)	25,686,280	476,846,998
Adjustment due to business combination	-	(17,289,528)
End of year	<u>(126,401,715)</u>	<u>(152,087,995)</u>

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

21 DEFERRED INCOME TAX (continued)

Details of deferred tax assets are as follows:

	2024 VND'000	2023 VND'000
Asset revaluation when contributing capital in the subsidiary	445,341,326	445,341,326
Divestment in a subsidiary	51,192,298	51,192,298
Accrued expenses	9,906,428	9,814,997
Provisions	400,000	400,000
Provision for severance allowance	349,413	362,188
Net off with deferred tax liabilities	(21,682)	(1,178,473)
	<u>507,167,783</u>	<u>505,932,336</u>

Details of deferred tax liabilities are as follows:

	2024 VND'000	2023 VND'000
Assets revaluation when acquisition of subsidiaries	(592,991,495)	(593,803,808)
Adjustment due to consolidation of subsidiaries	(36,381,316)	(39,038,388)
Accrued interest income	(4,218,369)	(26,356,608)
Net off with deferred tax assets	21,682	1,178,473
	<u>(633,569,498)</u>	<u>(658,020,331)</u>

The Group used a tax rate of 20% in 2024 and 2023 to determine deferred income tax assets and deferred income tax liabilities.

Deferred income tax assets are recognised to the extent that it is probable that future taxable profits will be available against which the temporary differences can be utilised.

The Group's tax losses can be carried forward to offset against future taxable profits for a maximum period of no more than five consecutive years from the year right after the year in which the loss was incurred. The actual amount of tax losses that can be carried forward is subject to review and approval of the tax authorities and may be different from the figures presented in consolidated financial statements. As at 31 December 2024, the estimated amount of tax losses available for offset against the Group's future taxable profits are VND'000 750,072,245 (as at 31 December 2023: VND'000 420,679,233). The Group did not recognise deferred income tax assets relating to the tax losses carried forward, as the realisation of the related tax benefits through future taxable profits currently cannot be assessed as probable.

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

22 OWNERS' CAPITAL

(a) Number of shares

	2024		2023	
	Ordinary shares	Preference shares	Ordinary shares	Preference shares
Number of shares registered	1,011,142,565	-	799,311,971	-
Number of shares issued	1,011,142,565	-	799,311,971	-
Number of existing shares in circulation	1,011,142,565	-	799,311,971	-

(b) Movement of share capital

	Number of shares	Owners' capital VND'000	Total VND'000
As at 1 January 2023	716,829,995	7,168,299,950	7,168,299,950
New shares issued	10,800,000	108,000,000	108,000,000
Share dividends	71,681,976	716,819,760	716,819,760
As at 31 December 2023	799,311,971	7,993,119,710	7,993,119,710
New shares issued	120,891,744	1,208,917,440	1,208,917,440
Share dividends	90,938,850	909,388,500	909,388,500
As at 31 December 2024	1,011,142,565	10,111,425,650	10,111,425,650

Par value per share is VND10,000.

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

23 MOVEMENTS IN OWNERS' EQUITY

	Owners' capital VND'000	Share premium VND'000	Investment and development fund VND'000	Undistributed earnings VND'000	Total VND'000
As at 1 January 2023	7,168,299,950	1,311,891,660	297,101,488	2,780,172,037	11,557,465,135
Capital increased during the year	108,000,000	27,000,000	-	-	135,000,000
Net profit for the year	-	-	-	715,673,834	715,673,834
Appropriation to investment and development fund	-	-	55,147,683	(55,147,683)	-
Appropriation to bonus and welfare fund (Note 20)	-	-	-	(55,147,683)	(55,147,683)
Appropriation to remuneration of the Board of Directors and Board of Management (Note 20)	-	-	-	(22,059,073)	(22,059,073)
Acquisition of non-controlling interest	-	-	-	(10,851,721)	(10,851,721)
Change of equity interest in subsidiaries without losing control	-	-	-	1,130,679,014	1,130,679,014
Share dividends	716,819,760	-	-	(716,819,760)	-
As at 31 December 2023	7,993,119,710	1,338,891,660	352,249,171	3,766,498,965	13,450,759,506
Capital increased during the year (*)	1,208,917,440	1,974,682,584	-	-	3,183,600,024
Net profit for the year	-	-	-	810,413,554	810,413,554
Appropriation to bonus and welfare fund (Note 20) (**)	-	-	-	(35,783,692)	(35,783,692)
Appropriation to remuneration of the Board of Directors and Board of Management (Note 20) (**)	-	-	-	(14,313,477)	(14,313,477)
Share dividends (*)	909,388,500	-	-	(909,388,500)	-
Others	-	-	(383,612)	383,612	-
As at 31 December 2024	10,111,425,650	3,313,574,244	351,865,559	3,617,810,462	17,394,675,915

23 MOVEMENTS IN OWNERS' EQUITY (continued)

(*) According to Resolution of General meeting of Shareholders No. 01/2024/NQ_DHDCD dated 13 March 2024, Resolution of Board of Directors No. 09/2024/NQ_HDQT dated 29 March 2024, Resolution of Board of Directors No. 19/2024/NQ_HDQT dated 27 June 2024, Resolution of Board of Directors No. 22/2024/NQ_HDQT dated 15 July 2024, Resolution of Board of Directors No. 24/2024/NQ_HDQT dated 26 July 2024 and Resolution of Board of Directors No. 25/2024/NQ_HDQT dated 1 August 2024, the Company issued 110,091,744 ordinary shares to professional securities investors with the issue price of VND'000 27.25 per share. On 14 August 2024, the Company received the 31st amended Enterprise registration certificate issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City, approving an increase in charter capital from VND'000 7,993,119,710 to VND'000 9,094,037,150.

According to Resolution of General meeting of Shareholders No. 02/2024/NQ_DHDCD dated 23 April 2024, Resolution of Board of Directors No. 26/2024/NQ_HDQT dated 15 August 2024, Resolution of Board of Directors No. 27/2024/NQ_HDQT dated 23 September 2024, Resolution of Board of Directors No. 28/2024/NQ_HDQT dated 27 September 2024 and Resolution of Board of Directors No. 29/2024/NQ_HDQT dated 23 October 2024, the Company issued 90,938,850 ordinary shares to pay dividends to existing shareholders with a par value of VND'000 10 per share and issued 10,800,000 ordinary shares to employees under the ESOP program with the issue price of VND'000 17 per share. Accordingly, the total number of shares of the Company after the issuance is 1,011,142,565 shares. On 11 November 2024, the Company received the 32nd amended Enterprise registration certificate issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City, approving an increase in charter capital from VND'000 9,094,037,150 to VND'000 10,111,425,650.

- (**) According to the Resolution No. 02/2024/NQ_DHDCD of the Annual General Meeting dated 23 April 2024:
- 5% of profit after tax of the year 2023 was appropriated to bonus and welfare fund;
 - 2% of profit after tax of the year 2023 was appropriated to remuneration of the Board of Directors and Board of Management.

24 NON-CONTROLLING INTERESTS

	2024 VND'000	2023 VND'000
Owners' capital	2,273,650,000	2,274,620,000
Undistributed profits	(214,892,749)	(202,475,594)
Investment and development fund	418	418
	<u>2,058,757,669</u>	<u>2,072,144,824</u>

24 NON-CONTROLLING INTERESTS (continued)

Movements in non-controlling interests during the year were as follows:

	2024 VND'000	2023 VND'000
Beginning of year	2,072,144,824	237,068,249
Decrease of owners' capital during year	(1,170,000)	(3,250,000)
Effects of business combination	200,000	3,752,194
In which:		
<i>Increase of owners' capital from establishment/acquisition of subsidiaries</i>	200,000	3,000,000
<i>Increase from business combination</i>	-	752,194
Change in ownership of subsidiaries	-	1,825,541,953
Dividend paid during year	(5,642,658)	(4,793,764)
(Net loss)/net profit attributable to non-controlling interests for the year	(6,774,497)	13,826,192
End of year	<u>2,058,757,669</u>	<u>2,072,144,824</u>

25 EARNINGS PER SHARE**(a) Basic earnings per share**

Basic earnings per share is calculated by dividing the net profit attributable to shareholders after deducting the bonus and welfare funds by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year, adjusted for bonus shares issued during the year and excluding treasury shares. The details were as follows:

	2024	2023 (**)
Net profit attributable to shareholders (VND'000)	810,413,554	715,673,834
Less amount appropriated to bonus and welfare fund (VND'000) (*)	(40,520,678)	(35,783,692)
Less amount appropriated to remuneration of the Board of Directors and Board of Management (VND'000) (*)	(16,208,271)	(14,313,477)
Net profit after adjustments attributable to shareholders (VND'000)	<u>753,684,605</u>	<u>665,576,665</u>
Weighted average number of ordinary shares in circulations (shares)	<u>939,191,699</u>	<u>881,699,588</u>
Basic earnings per share (VND'000)	<u>0.80</u>	<u>0.75</u>

25 EARNINGS PER SHARE (continued)

(a) Basic earnings per share (continued)

(*) For the fiscal year ended 31 December 2024, the Group estimated the amount appropriated to bonus and welfare funds and remuneration of the Board of Directors and Board of Management based on the percentage of profit distribution of 2023 which were approved by shareholders at the Annual General Meeting dated 23 April 2024.

(**) The basic earnings per share for the year ended 31 December 2023 has been recalculated to reflect the payment of share dividends to existing shareholders on 18 October 2024, the details were as follows:

	<u>For the year ended 31 December 2023</u>		
	As previously reported	Adjustments	As restated
Net profit after adjustments attributable to shareholders (VND'000)	665,576,665	-	665,576,665
Weighted average number of ordinary shares in circulations (shares)	790,760,738	90,938,850	881,699,588
Basic earnings per share (VND'000)	<u>0.84</u>		<u>0.75</u>

(b) Diluted earnings per share

The Group did not have any ordinary shares potentially diluted during the year and up to the date of these consolidated financial statements. Therefore, diluted earnings per share equals to basic earnings per share.

26 OFF CONSOLIDATED BALANCE SHEET ITEMS

Precious metals

Including in cash and cash equivalents is covered amount of gold as at the year ended:

	2024 VND'000	2023 VND'000
Gold	<u>392,663</u>	<u>409,028</u>

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

27 NET REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	2024 VND'000	2023 VND'000
Revenue from sales of goods and rendering of services		
Revenue from sales of real estate	3,241,390,518	2,104,805,472
Revenue from rendering of services	45,977,232	47,196,919
Revenue from operating lease	7,762,109	14,303,070
	<u>3,295,129,859</u>	<u>2,166,305,461</u>
Sales deductions		
Trade discounts	(15,729,341)	(1,454,480)
Sales returns	(816,312)	(77,080,304)
	<u>(16,545,653)</u>	<u>(78,534,784)</u>
Net revenue from sales of goods and rendering of services		
Net revenue from sales of real estate	3,224,844,865	2,032,302,109
Net revenue from rendering of services	45,977,232	47,196,919
Net revenue from operating lease	7,762,109	8,271,649
	<u>3,278,584,206</u>	<u>2,087,770,677</u>

28 COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	2024 VND'000	2023 VND'000
Cost of real estate sold	1,493,911,394	450,386,924
Cost of services rendered	39,710,096	43,250,033
Cost of operating lease	5,415,399	7,496,027
	<u>1,539,036,889</u>	<u>501,132,984</u>

29 FINANCIAL INCOME

	2024 VND'000	2023 VND'000
Interest income from deposits	38,189,200	47,704,916
Others	-	2,000,000
	<u>38,189,200</u>	<u>49,704,916</u>

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

30 FINANCIAL EXPENSES

	2024 VND'000	2023 VND'000
Payment discounts	215,961,728	147,186,146
Others	60,000	462,462
	<u>216,021,728</u>	<u>147,648,608</u>

31 SELLING EXPENSES

	2024 VND'000	2023 VND'000
Commission fees	117,513,940	17,504,430
Customer support expenses	63,179,647	117,943,858
Advertising expenses	20,671,547	4,593,759
Staff costs	11,430,653	7,189,853
Others	9,888,383	15,169,136
	<u>222,684,170</u>	<u>162,401,036</u>

32 GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSES

	2024 VND'000	2023 VND'000
Staff costs	95,465,419	97,323,512
Outside service expenses	94,611,920	84,846,526
Others	19,106,497	22,391,060
	<u>209,183,836</u>	<u>204,561,098</u>

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

33 OTHER INCOME AND OTHER EXPENSES

	2024 VND'000	2023 VND'000
Other income		
Management services	34,212,548	29,055,976
Gains from contract termination	3,865,314	17,348,883
Gain on bargain purchase	-	19,513,866
Others	3,438,063	2,753,018
	<u>41,515,925</u>	<u>68,671,743</u>
Other expenses		
Penalty, compensation	59,207,501	52,120,569
Management services	55,170,601	51,853,483
Others	5,935,890	17,401,139
	<u>120,313,992</u>	<u>121,375,191</u>

34 CORPORATE INCOME TAX ("CIT")

The CIT on the Group's accounting profit before tax differs from the theoretical amount that would arise using the applicable tax rate of 20% as follows:

	2024 VND'000	2023 VND'000
Accounting profit before tax	1,051,048,716	1,069,028,419
Tax calculated at a rate of 20%	210,209,743	213,805,684
Effect of:		
Expenses not deductible for tax purposes	41,300,246	12,187,944
Deductible interest expenses according to Decree 132/2020/ND-CP carried from previous years	-	(28,747,710)
Tax losses for which no deferred income tax asset was recognised	48,622,779	37,248,902
Divestment in subsidiaries	(54,080,856)	87,491,551
Under-provision/(over-provision) in previous years	3,325,801	(3,321,968)
Consolidation adjustments	(1,968,054)	20,863,990
CIT charge (*)	<u>247,409,659</u>	<u>339,528,393</u>
Charged/(credited) to the consolidated income statement:		
CIT – current	273,095,939	816,375,391
CIT – deferred (Note 21)	(25,686,280)	(476,846,998)
CIT charge	<u>247,409,659</u>	<u>339,528,393</u>

(*) The CIT charge for the fiscal year is based on estimated taxable profit and is subject to review and possible adjustments by the tax authorities.

35 COSTS OF OPERATION BY FACTOR

Costs of operation by factor represent all costs incurred during the year from the Group's operating activities, excluding cost of merchandises for trading activities. The details are as follows:

	2024 VND'000	2023 VND'000
Real estate development costs	4,873,523,297	6,768,274,097
Outside service expenses	341,102,549	275,634,633
Staff costs	106,896,072	104,513,365
Depreciation, amortisation and goodwill allocation	13,552,292	14,983,205
Others	26,981,001	38,284,496
	<u>5,362,055,211</u>	<u>7,201,689,796</u>

36 SEGMENT REPORTING*Geographical segments:*

The Group operates mainly in Vietnam. Therefore, the Group's risks and returns are not materially affected by product or geographical differences. Accordingly, the Board of Management determines that the Group has only one geographical division.

Business activity segments:

As the Group's revenue and profit are mainly derived from the business activities in real estate segment, the Board Management accordingly determines that the Group operates in a sole business segment.

37 ADDITIONAL INFORMATION ON CERTAIN ITEMS OF THE CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT**Non-cash transactions affecting the consolidated cash flow statement**

	2024 VND'000	2023 VND'000
Share dividends	<u>909,388,500</u>	<u>716,819,760</u>

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

38 RELATED PARTY DISCLOSURES

Details of subsidiaries are given in Note 1.

Details of the key related parties and relationship are given as below:

Related party	Relationship
Board of Directors, Board of Management and Board of Supervisors	Key management

(a) Related party transactions

The primary transactions with related parties incurred in the year are:

		2024 VND'000	2023 VND'000
(i) Compensation for key management			
Name	Position		
Ms. Mai Tran Thanh Trang	Chairwoman	2,696,887	2,765,046
Mr. Ly Dien Son	Vice Chairman	2,708,405	2,698,379
	Member of the Board of Directors cum General Director		
Mr. Vuong Van Minh	Director	1,486,815	1,477,125
Ms. Nguyen Thuy Duong	Deputy General Director	2,112,165	1,364,014
Mr. Le Hoang Khoi	Deputy General Director	1,373,704	1,364,014
Ms. Nguyen Thuy Trang	Deputy General Director (resigned)	-	1,403,964
Mr. Truong Minh Duy	Deputy General Director (resigned)	-	2,100,000
Ms. Pham Thi Thu Thuy	Chief Accountant	1,098,739	1,089,049
Mr. Nguyen Phuong Nam	Head of Board of Supervision	133,333	133,333
Ms. Vuong Hoang Thao Linh	Member of Board of Supervision	66,667	66,667
Ms. Le Thi Thuy Trang	Member of Board of Supervision (newly appointed)	44,444	-
Ms. Luu Thi Xuan Lai	Member of Board of Supervision (resigned)	22,222	66,667
		<u>11,743,381</u>	<u>14,528,258</u>
(ii) Receipt of advances from customers			
Key management and related individuals		-	<u>18,009,760</u>
(iii) Revenue from sales of properties			
Key management and related individuals		<u>14,733,658</u>	-

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN/HN

38 RELATED PARTY DISCLOSURES (continued)

(b) Year-end balances with related parties

	2024 VND'000	2023 VND'000
Short-term trade accounts receivable (Note 6(a))		
Key management and related individuals	388,515	-
Short-term advances from customers (Note 15)		
Key management and related individuals	7,800,852	16,602,177

39 COMMITMENTS UNDER OPERATING LEASES

The Group as a lessee

The future minimum lease payments under non-cancellable operating leases were as follows:

	2024 VND'000	2023 VND'000
Within one year	33,336,743	32,731,116
Between one and five years	28,711,241	61,938,865
Total minimum payments	62,047,984	94,669,981

40 EVENTS AFTER THE FINANCIAL YEAR ENDED

There is no significant matter or circumstance that has arisen since the financial year ended that requires adjustment or disclosure in the accompanying consolidated financial statements of the Group.

The consolidated financial statements were approved by the Board of Management on 21 March 2025.



Nguyen Thi Lan Huong
Preparer



Pham Thi Thu Thuy
Chief Accountant



Wuong Van Minh
General Director
Legal Representative