

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**QUÝ 2/2025**

**(Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025)**



MỤC LỤC

| <u>NỘI DUNG</u>                                            | <u>TRANG</u> |
|------------------------------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                              | 2 - 3        |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ                 | 4 - 5        |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ | 6            |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ           | 7            |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ        | 8 - 32       |

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khai Hoàn Land (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính Quý 2 năm 2025 hợp nhất của Công ty.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong quý 2 năm 2025 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Ông Nguyễn Khai Hoàn  | Chủ tịch           |
| Bà Đinh Thị Nhật Hạnh | Phó chủ tịch       |
| Bà Phạm Thị Minh Phú  | Thành viên         |
| Ông Trần Mạnh Toàn    | Thành viên độc lập |
| Bà Phạm Thị Hoà       | Thành viên độc lập |

#### **Ban Tổng Giám đốc**

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

#### **Ban Kiểm soát**

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

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính Quý 2 năm 2025 hợp nhất, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Đinh Thị Nhật Hạnh

Tổng Giám đốc

TP Hồ Chí Minh, Ngày 25 tháng 07 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 2 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                        | Mã số      | Thuyết minh | Tại ngày<br>30/06/2025   | Tại ngày<br>01/01/2025   |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | <b>100</b> |             | <b>1.719.261.000.161</b> | <b>1.726.212.405.239</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>110</b> | <b>5</b>    | <b>74.296.201.602</b>    | <b>106.983.017.179</b>   |
| 1. Tiền                                         | 111        |             | 74.296.201.602           | 106.983.017.179          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>            | <b>120</b> |             | <b>21.143.123.288</b>    | <b>21.143.123.288</b>    |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 123        | 6           | 21.143.123.288           | 21.143.123.288           |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>         | <b>130</b> |             | <b>1.558.664.539.663</b> | <b>1.456.619.834.453</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131        | 7           | 207.043.628.258          | 202.613.227.368          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        | 8           | 324.308.677.089          | 297.975.537.324          |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                       | 136        | 9           | 1.027.312.234.316        | 956.031.069.761          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                         | <b>140</b> |             | <b>63.312.016.268</b>    | <b>124.917.035.965</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                 | 141        | 10          | 63.312.016.268           | 124.917.035.965          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                 | <b>150</b> |             | <b>1.845.119.340</b>     | <b>16.549.394.354</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151        | 11          | 1.843.678.300            | 6.014.859.094            |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ          | 152        |             | 1.441.040                | 9.322.959.640            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 153        | 17          | -                        | 1.211.575.620            |
| <b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>5.099.426.281.969</b> | <b>4.864.973.979.460</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>4.838.896.329.350</b> | <b>4.601.866.329.350</b> |
| 1. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | 9           | 4.838.896.329.350        | 4.601.866.329.350        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>263.806.516</b>       | <b>556.263.875</b>       |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | 12          | 263.806.516              | 491.548.723              |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 4.447.928.026            | 4.550.328.026            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223        |             | (4.184.121.510)          | (4.058.779.303)          |
| 2. Tài sản cố định vô hình                      | 227        | 13          | -                        | 64.715.152               |
| - Nguyên giá                                    | 228        |             | 575.365.500              | 575.365.500              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 229        |             | (575.365.500)            | (510.650.348)            |
| <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>             | <b>240</b> |             | <b>217.219.663.052</b>   | <b>215.065.483.849</b>   |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | 3.889.663.052            | 2.115.483.849            |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | 14          | 213.330.000.000          | 212.950.000.000          |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b> |             | <b>43.046.483.051</b>    | <b>47.485.902.386</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | 11          | 43.046.483.051           | 47.485.902.386           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>6.818.687.282.130</b> | <b>6.591.186.384.699</b> |

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND**

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 2 năm 2025

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

| CHỈ TIÊU                                                     | Mã số      | Thuyết minh | Tại ngày 30/06/2025      | Tại ngày 01/01/2025      |
|--------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                                       | <b>300</b> |             | <b>1.563.005.405.703</b> | <b>1.371.352.118.388</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                        | <b>310</b> |             | <b>899.043.405.703</b>   | <b>780.420.118.388</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 311        | 15          | 7.861.462.275            | 22.120.418.259           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 312        | 16          | 1.074.909.091            | 274.909.091              |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                       | 313        | 17          | 17.997.715.468           | 16.411.133.901           |
| 4. Phải trả người lao động                                   | 314        |             | 7.853.713.476            | 10.565.848.186           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 315        | 18          | 35.690.161.023           | 34.134.056.580           |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 319        | 19          | 300.716.857.370          | 254.356.045.867          |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                         | 320        | 20          | 527.848.587.000          | 442.557.706.504          |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                        | <b>330</b> |             | <b>663.962.000.000</b>   | <b>590.932.000.000</b>   |
| 1. Phải trả dài hạn khác                                     | 337        | 19          | 400.000.000              | 475.000.000              |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                          | 338        | 20          | 663.562.000.000          | 590.457.000.000          |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                    | <b>400</b> |             | <b>5.255.681.876.427</b> | <b>5.219.834.266.311</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>410</b> | <b>21</b>   | <b>5.255.681.876.427</b> | <b>5.219.834.266.311</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                    | 411        |             | 4.494.352.050.000        | 4.494.352.050.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     | 411a       |             | 4.494.352.050.000        | 4.494.352.050.000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                                      | 412        |             | 13.054.455.000           | 13.054.455.000           |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                         | 421        |             | 748.275.371.427          | 712.427.761.311          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 712.427.761.311          | 657.801.507.287          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 35.847.610.116           | 54.626.254.024           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   | <b>440</b> |             | <b>6.818.687.282.130</b> | <b>6.591.186.384.699</b> |


Nguyễn Thị Thuý  
Người lập biểu

Khu Việt Nghĩa  
Kế toán trưởngĐinh Thị Nhật Hạnh  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý 2 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                           | Mã số | Thuyết minh | Quý 2/2025      | Quý 2/2024     | Lũy kế Năm 2025 | Lũy kế Năm 2024 |
|----------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | 22          | 146.393.523.949 | 90.211.847.396 | 246.818.770.475 | 126.941.458.712 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -               | -              | -               | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 146.393.523.949 | 90.211.847.396 | 246.818.770.475 | 126.941.458.712 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | 23          | 99.873.481.764  | 80.867.234.988 | 178.906.144.539 | 112.119.723.345 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 46.520.042.185  | 9.344.612.408  | 67.912.625.936  | 14.821.727.367  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | 24          | 56.749.472.771  | 65.190.567.488 | 115.815.221.292 | 129.755.528.247 |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | 25          | 49.464.792.763  | 33.081.983.897 | 86.057.608.880  | 66.913.645.984  |
| Trong đó: chi phí lãi vay, lãi trái phiếu          | 23    |             | 32.406.929.124  | 30.700.136.603 | 63.337.430.078  | 62.436.315.039  |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    | 26          | 13.414.476.501  | 13.067.715.768 | 27.426.839.035  | 26.693.359.930  |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | 27          | 10.275.083.699  | 7.886.249.306  | 20.253.199.429  | 14.277.101.330  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 30.115.161.993  | 20.499.230.925 | 49.990.199.884  | 36.783.149.370  |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    |             | 167.331.731     | 176.924.707    | 561.423.666     | 187.209.023     |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    |             | 3.708.222.053   | 10.360.793     | 4.542.812.992   | 70.043.533      |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | (3.540.890.322) | 166.563.914    | (3.981.389.326) | 117.165.490     |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 26.574.271.671  | 20.665.794.839 | 46.008.810.558  | 36.900.314.860  |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    | 28          | 6.884.519.301   | 4.185.772.244  | 10.161.200.442  | 7.468.739.444   |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    | 52    |             | -               | -              | -               | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | 20.489.752.370  | 16.480.022.595 | 35.847.610.116  | 29.431.575.416  |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | 29          | 46              | 37             | 80              | 65              |



Ngày 25 tháng 07 năm 2025

Nguyễn Thị Thuý  
Người lập biểu

Khu Việt Ngân  
Kế toán trưởng

Đinh Thị Nhật Hạnh  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND**

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 2 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 2 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                     | Mã số     | Lũy kế từ đầu năm đến cuối |                         |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------|-------------------------|
|                                                                              |           | Quý 2/2025                 | Quý 2/2024              |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                            |           |                            |                         |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                      | 01        | 46.008.810.558             | 36.900.314.860          |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                 |           |                            |                         |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                            | 02        | 190.057.359                | 253.750.020             |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                | 05        | (115.815.221.292)          | (129.755.529.247)       |
| - Chi phí lãi vay                                                            | 06        | 63.389.154.218             | 66.913.645.984          |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động             | 08        | (6.227.199.157)            | (25.687.818.383)        |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                              | 09        | (367.428.889.698)          | 216.021.727.673         |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                    | 10        | 59.830.840.494             | 5.617.235.633           |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                              | 11        | 41.804.578.425             | (17.731.209.533)        |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                               | 12        | 8.610.600.129              | (26.475.186.926)        |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                        | 14        | (65.453.518.077)           | (59.232.210.405)        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                          | 15        | (16.644.008.189)           | (1.743.281.416)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                         | <b>20</b> | <b>(345.507.596.073)</b>   | <b>90.769.256.643</b>   |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                               |           |                            |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21        | (277.600.000)              | (254.629.630)           |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                      | 23        | -                          | (312.500.000.000)       |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác              | 24        | -                          | 129.000.000.000         |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                       | 27        | 154.702.500.000            | 145.253.858.014         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                             | <b>30</b> | <b>154.424.900.000</b>     | <b>(38.500.771.616)</b> |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                           |           |                            |                         |
| 1. Tiền thu từ đi vay                                                        | 33        | 486.257.000.000            | 250.000.000.000         |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay                                                       | 34        | (327.861.119.504)          | (334.797.056.683)       |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                   | 36        | -                          | -                       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                          | <b>40</b> | <b>158.395.880.496</b>     | <b>(84.797.056.683)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                                        | <b>50</b> | <b>(32.686.815.577)</b>    | <b>(32.528.571.656)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                                      | <b>60</b> | <b>5 106.983.017.179</b>   | <b>50.142.629.742</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                      | 61        | -                          | -                       |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                                      | <b>70</b> | <b>5 74.296.201.602</b>    | <b>17.614.058.086</b>   |

Nguyễn Thị Thuý  
Người lập biểu

Khu Việt Nghĩa  
Kế toán trưởng



Đinh Thị Nhật Hạnh  
Tổng Giám đốc

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

**BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 2 năm 2025

## BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 2 năm 2025

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

#### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào hai (02) công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty được đầu tư này như sau:

#### Các Công ty con

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND**

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 2 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Ngoài ra, tại 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có các chi nhánh và văn phòng đại diện như sau:

| STT | Loại hình                         | Tên rút gọn              | Địa chỉ                                                                                                     |
|-----|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Văn phòng đại diện Miền Bắc       | Hà Nội                   | 77 Trần Khát Chân, Phường. Vĩnh Tuy, Tp. Hà Nội.                                                            |
| 2.  | Trung Tâm Đào Tạo Coaching Center | Coaching Center          | B8-9-10-11-12-13-14 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh                    |
| 3.  | Chi nhánh                         | Nguyễn Hữu Thọ           | Tầng 2, B8 - B9 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh.                       |
| 4.  | Chi nhánh                         | Phú Mỹ Hưng              | 970 Nguyễn Văn Linh, Khu Mỹ Toàn 3, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh.                                       |
| 5.  | Chi nhánh                         | Mỹ Toàn 1                | 1479 Nguyễn Văn Linh, Khu Phố Mỹ Toàn 1, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh                                   |
| 6.  | Chi nhánh                         | Nguyễn Hữu Cánh 2        | 280A4 Lương Định Của, Phường Bình Hưng, Tp. Hồ Chí Minh.                                                    |
| 7.  | Chi nhánh                         | Thảo Điền                | 193 Nguyễn Hoàng, Phường Bình Trưng, Tp. Hồ Chí Minh                                                        |
| 8.  | Chi nhánh                         | Sala 2                   | Số 3 Đường số 10, SH07-2 Khu đô thị Sala – Đại Quang Minh, Phường An Khánh, Tp. Hồ Chí Minh.                |
| 9.  | Chi nhánh                         | Thủ Thiêm 2              | 1H Trần Nãi, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Tp. Hồ Chí Minh.                                                 |
| 10. | Chi nhánh                         | Lương Định Của           | 193 Nguyễn Hoàng, Phường Bình Trưng, Tp. Hồ Chí Minh.                                                       |
| 11. | Chi nhánh                         | Thủ Đức                  | 68 Đường Số 27, KP5, Phường Hiệp Bình, Tp. Hồ Chí Minh.                                                     |
| 12. | Chi nhánh                         | Diamond Island           | LK3-21 Saigon Mystery Villas, Phường Bình Trưng, Tp. Hồ Chí Minh.                                           |
| 13. | Chi nhánh                         | Masterise                | Số 3 Đường số 10, SH07-2 Khu đô thị Sala – Đại Quang Minh, Phường An Khánh, Tp. Hồ Chí Minh.                |
| 14. | Chi nhánh                         | Thành phố mới Bình Dương | Căn 01, Dãy D – Khu nhà ở thương mại Green Pearl, Đường Võ Nguyễn Giáp, Phường Bình Dương, Tp. Hồ Chí Minh. |
| 15. | Chi nhánh                         | Him Lam                  | Tầng 2 B10 - B11 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh.                      |
| 16. | Chi nhánh                         | Kim Sơn                  | Tầng 1 B8 - B9 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh.                        |
| 17. | Chi nhánh                         | Nam Sài Gòn              | B10 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh.                                   |
| 18. | Chi nhánh                         | Trung Sơn                | Tầng 1 B10 – B11 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh                       |
| 19. | Chi nhánh                         | Thiên Long               | Tầng 2 B12 – B13 – B14 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh.                |

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND**

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 2 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

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

#### **Niên độ kế toán**

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

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

### **3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

### **4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

#### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

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

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

#### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND**

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 2 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

### **Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

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

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

### **Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi**

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

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

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

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

### **Hàng tồn kho**

#### **Hàng hóa bất động sản**

Bất động sản được mua để bán hoặc cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 2 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

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

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | Số năm<br>03 – 04 |
|---------------------------|-------------------|

### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty là giá trị của phần mềm máy tính, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

### **Thuê hoạt động**

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 2 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

### Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

### Các khoản trả trước

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

### Các khoản phải trả

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

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

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

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

### Vay và nợ thuê tài chính

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

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

Công ty vay vốn bằng phát hành trái phiếu thường bao gồm: trái phiếu ngang giá (phát hành trái phiếu với giá bằng mệnh giá của trái phiếu), trái phiếu có chiết khấu (phát hành trái phiếu với giá nhỏ hơn mệnh giá của trái phiếu) và trái phiếu có phụ trội (phát hành trái phiếu với giá lớn hơn mệnh giá của trái phiếu). Công ty theo dõi chi tiết chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

### BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 2 năm 2025

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

---

phát hành và theo thời hạn phát hành trái phiếu. Chiết khấu và phụ trội trái phiếu được xác định và ghi nhận ngay tại thời điểm phát hành trái phiếu. Công ty phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội vào chi phí đi vay hoặc để giảm trừ chi phí đi vay theo phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng.

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

#### Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

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

#### Chi phí phải trả

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

#### Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

#### Ghi nhận doanh thu

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 2 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

- Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích theo các điều khoản của hợp đồng cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch.

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

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

### Ghi nhận giá vốn

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

### Thuế

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

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

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

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

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND**

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 2 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

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

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

#### **Công cụ tài chính**

##### ***Ghi nhận ban đầu***

###### Tài sản tài chính

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

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

###### Nợ phải trả tài chính

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

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

##### ***Giá trị sau ghi nhận ban đầu***

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

##### ***Bù trừ các công cụ tài chính***

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

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

#### **Các bên liên quan**

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 2 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

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

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

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

### 5. TIỀN

|                    | <b>Tại ngày<br/>30/06/2025</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2025</b> |
|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                    | <b>VND</b>                     | <b>VND</b>                     |
| Tiền mặt           | 139.887.323                    | 48.886.372                     |
| Tiền gửi ngân hàng | 74.156.314.279                 | 106.934.130.807                |
| <b>Cộng</b>        | <b>74.296.201.602</b>          | <b>106.983.017.179</b>         |

### 6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

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

### 7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|                                                | <b>Tại ngày<br/>30/06/2025</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2025</b> |
|------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                                | <b>VND</b>                     | <b>VND</b>                     |
| Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Solution        | 90.318.005.366                 | 136.928.130.436                |
| Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Khai Minh Land    | 105.112.463.143                | 55.793.212.320                 |
| Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Bất Động Sản T&T      | 363.048.443                    | 1.950.967.982                  |
| Công ty Cổ Phần Bất Động Sản T&T Homes         | 3.620.359.268                  | 6.290.190.675                  |
| Công ty TNHH Đầu Tư và Môi giới Khai Minh Land | 2.790.013.403                  | 1.301.687.242                  |
| Công Ty Cổ Phần Đầu tư Địa Ốc Phú Lộc          | 3.123.104.635                  | -                              |
| Phải thu các khách hàng khác                   | 1.716.634.000                  | 349.038.713                    |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>207.043.628.258</b>         | <b>202.613.227.368</b>         |

### 8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                    | <b>Tại ngày<br/>30/06/2025</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2025</b> |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                    | <b>VND</b>                     | <b>VND</b>                     |
| Công ty TNHH Xây dựng Topazcons(*) | 321.500.000.000                | 296.000.000.000                |
| Các đối tượng khác                 | 2.808.677.089                  | 1.975.537.324                  |
| <b>Cộng</b>                        | <b>324.308.677.089</b>         | <b>297.975.537.324</b>         |

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 2 năm 2025

Bán thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

## 9. PHẢI THU KHÁC

|                                                          | Tại ngày 30/06/2025             |                 | Tại ngày 01/01/2025             |                 |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|
|                                                          | Giá trị                         | Dự phòng        | Giá trị                         | Dự phòng        |
|                                                          | VND                             | VND             | VND                             | VND             |
| <b><u>Ngắn hạn</u></b>                                   | <b><u>1.027.312.234.316</u></b> | <b><u>-</u></b> | <b><u>956.031.069.761</u></b>   | <b><u>-</u></b> |
| Tạm ứng                                                  | 4.465.444.668                   | -               | 3.886.871.463                   | -               |
| Ký cược, ký quỹ (9.1)                                    | 816.082.173.779                 | -               | 523.282.173.779                 | -               |
| Lãi dự thu                                               | 892.412.224                     | -               | 747.522.903                     | -               |
| Phải thu lãi Hợp đồng hợp tác kinh doanh (9.2)           | 66.953.147.396                  | -               | 106.140.651.509                 | -               |
| Công ty TNHH Giao Hường Xanh (*)                         | 60.598.404.304                  | -               | 60.598.404.304                  | -               |
| Phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh (9.3) | 74.000.000.000                  | -               | 256.500.000.000                 | -               |
| Các khoản phải thu khác                                  | 4.320.651.945                   | -               | 4.875.415.803                   | -               |
| <b><u>Dài hạn</u></b>                                    | <b><u>4.838.896.329.350</u></b> | <b><u>-</u></b> | <b><u>4.601.866.329.350</u></b> | <b><u>-</u></b> |
| Ký cược, ký quỹ (9.1)                                    | 66.296.329.350                  | -               | 71.766.329.350                  | -               |
| Phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh (9.3) | 4.772.600.000.000               | -               | 4.530.100.000.000               | -               |
| <b>Cộng</b>                                              | <b><u>5.866.208.563.666</u></b> | <b><u>-</u></b> | <b><u>5.557.897.399.111</u></b> | <b><u>-</u></b> |

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 2 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

### 9.1 Ký cược, ký quỹ

|                                                  | Tại ngày<br>30/06/2025 | Tại ngày<br>01/01/2025 |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                  | VND                    | VND                    |
| <b>Ngắn hạn</b>                                  | <b>816.082.173.779</b> | <b>523.282.173.779</b> |
| Ký quỹ thực hiện các dự án môi giới bất động sản | 816.082.173.779        | 523.282.173.779        |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land    | 236.550.000.000        | 293.350.000.000        |
| - Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution        | 239.662.173.779        | 174.662.173.779        |
| - Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới                | 8.000.000.000          | 40.000.000.000         |
| - Công Ty TNHH Đầu Tư Và Môi Giới Khải Minh Land | 234.000.000.000        | -                      |
| - Công Ty TNHH Đầu Tư Nhân Quang                 | 26.150.000.000         | 1.650.000.000          |
| - Công ty TNHH T Và B Truyền Thông               | 32.000.000.000         | -                      |
| - Công ty TNHH Địa ốc Tri Việt                   | 19.000.000.000         | -                      |
| - Các đối tượng khác                             | 20.720.000.000         | 13.620.000.000         |
| <b>Dài hạn</b>                                   | <b>66.296.329.350</b>  | <b>71.766.329.350</b>  |
| Ký quỹ thực hiện dự án đầu tư                    | 21.500.000.000         | 21.500.000.000         |
| Ký quỹ thực hiện các dự án môi giới bất động sản | 42.673.918.350         | 48.143.918.350         |
| Ký quỹ thuê văn phòng                            | 2.069.695.000          | 2.069.695.000          |
| Các khoản ký quỹ khác                            | 52.716.000             | 52.716.000             |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>882.378.503.129</b> | <b>595.048.503.129</b> |

### 9.2 Phải thu tiền lãi hợp tác đầu tư

|                                             | Tại ngày<br>30/06/2025 | Tại ngày<br>01/01/2025 |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                             | VND                    | VND                    |
| Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu  | 17.700.821.918         | 65.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land | 39.506.446.485         | 23.961.484.843         |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution     | 9.286.712.327          | 8.720.000.000          |
| Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới             | 459.166.666            | 8.459.166.666          |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>66.953.147.396</b>  | <b>106.140.651.509</b> |

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

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

|                                     | Tại ngày<br>30/06/2025 | Tại ngày<br>01/01/2025 |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                     | VND                    | VND                    |
| <b>Ngắn hạn</b>                     | <b>74.000.000.000</b>  | <b>256.500.000.000</b> |
| Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới (1) | 74.000.000.000         | 256.500.000.000        |

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 2 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

|                                                 | Tại ngày<br>30/06/2025   | Tại ngày<br>01/01/2025   |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Dài hạn</b>                                  | <b>4.772.600.000.000</b> | <b>4.530.100.000.000</b> |
| Công ty TNHH Giao Hường Xanh (2)                | 927.500.000.000          | 632.500.000.000          |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (3) | 1.852.600.000.000        | 1.847.600.000.000        |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (4)     | 820.000.000.000          | 940.000.000.000          |
| Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu (5)  | 930.000.000.000          | 1.110.000.000.000        |
| Công ty TNHH Đầu tư Nhân Quang (6)              | 242.500.000.000          | -                        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>4.846.600.000.000</b> | <b>4.786.600.000.000</b> |

- (1) Khoản phải thu Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HDHTKD/KHL-CDMG và số 30/HDHTKD/KHL-CDMG để thực hiện đầu tư, phát triển, phân phối và môi giới bất động sản thuộc dự án T&T Định Công và T&T Victoria Nghệ An. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn. Đến thời điểm hiện tại, dự án đã thực hiện xong và các bên đã thống nhất thanh lý hợp đồng. Khoản tiền gốc liên quan đến hợp đồng này sẽ được thu hồi trong năm 2025.
- (2) Khoản phải thu Công ty TNHH Giao hưởng xanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số HD01/2023/HDHT/GHX-KHG liên quan đến dự án Cao ốc căn hộ tại Xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh (Công ty TNHH Giao hưởng xanh làm chủ đầu tư). Tổng giá trị góp vốn là 1.125 tỷ đồng. Thời gian hợp tác đầu tư: 60 tháng. Các bên thống nhất phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án nhưng tối thiểu không thấp hơn 17%/năm. Hiện nay, dự án đã hoàn thành việc thi công kết cấu phần hầm và đang thực hiện thi công xây dựng phần thân, hoàn thiện.
- (3) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh sau:
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 09/HDHTKD/KHL-KML và số 10/HDHTKD/KHL-KML để thực hiện đầu tư, phát triển, phân phối và môi giới bất động sản thuộc dự án T&T Phố Nổi giai đoạn 1 và giai đoạn 2. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp nhưng không thấp hơn mức lợi nhuận tối thiểu là 12%/năm. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, dự án môi giới bất động sản thuộc dự án T&T Phố Nổi tiếp tục đang triển khai.
  - Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HDHTKD/KHL-KML để thực hiện dự án Khu đô thị mới và tổ hợp vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới, Xã Tân Quới, Tỉnh Vĩnh Long. Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ góp vốn 25% trên tổng mức đầu tư dự kiến của dự án và sẽ nhận được tương ứng 25% sản phẩm dự án tính trên toàn diện tích thương phẩm. Ngoài ra, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ là đơn vị phát triển, phân phối độc quyền toàn bộ sản phẩm của dự án. Trước khi xác định lợi nhuận của dự án, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, dự án đã có phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đã được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
  - Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2025/HDHTKD/KHL-KML để tiếp tục đầu tư, phát triển, kinh doanh dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp TMDV Thuận Giao tại địa chỉ: Khu phố

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 2 năm 2025

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Bình Giao, Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng giá trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ góp là 360 tỷ đồng. Các bên thống nhất phân chia lợi nhuận tối thiểu là 8%/năm. Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm nhận được khoản lãi suất theo thỏa thuận của điều khoản Hợp đồng.

- (4) Khoản phải thu Công ty TNHH Đầu tư phát triển Solution theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12A/HĐHTKD/KHL-SLT; 12B/HĐHTKD/KHL-SLT; 12C/HĐHTKD/KHL-SLT và 12D/HĐHTKD/KHL-SLT để thực hiện đầu tư, phát triển, phân phối và môi giới bất động sản thuộc dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh (do Công ty Cổ phần Thái Sơn Long An làm chủ đầu tư) của các giai đoạn 1 - 4. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp nhưng không thấp hơn mức lợi nhuận tối thiểu là 12%/năm. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, dự án môi giới bất động sản thuộc dự án Long Hậu tiếp tục đang triển khai.
- (5) Khoản phải thu Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/2023/HĐHTKD/KHVT-KHL để cùng thực hiện dự án Tiểu khu 1 nằm trong Giai đoạn 1 Đảo Gò Găng thuộc dự án Khu đô thị mới Gò Găng tại đảo Gò Găng và đảo Long Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ góp 1.110 tỷ đồng và sẽ thực hiện phân chia lợi nhuận dựa trên tỷ lệ góp vốn. Trước khi xác định lợi nhuận của dự án, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, dự án đã được phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Đảo Gò Găng và Đảo Long Sơn, Xã Long Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh
- (6) Khoản phải thu Công ty TNHH Đầu tư Nhân Quang theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2025/HĐHTKD/KHL-NQ để cùng tham gia hợp tác đầu tư thu mua đất tại Xã Mỹ Hạnh, Tỉnh Tây Ninh hình thành lên dự án “Khu đô thị thông minh Đức Hòa Thượng”. Tổng giá trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ góp là 320 tỷ đồng. Các bên thống nhất phân chia lợi nhuận tối thiểu là 8%/năm. Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm nhận được khoản lãi suất theo thỏa thuận của điều khoản Hợp đồng.

Tại ngày 30/06/2025, số dư khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các đối tác để thực hiện phát triển dự án đầu tư bất động sản, phân phối và môi giới các sản phẩm bất động sản đã ký với các chủ đầu tư. Đến thời điểm hiện tại, một số dự án đang tiếp tục thực hiện/triển khai, một số dự án đang thực hiện quyết toán giá trị thực hiện với chủ đầu tư nên chưa xác định được kết quả cuối cùng. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc ghi nhận phân chia lợi nhuận tạm tính là phù hợp và không có bất kỳ tổn thất nào cần phải trích lập dự phòng liên quan đến các hợp đồng hợp tác nêu trên.

#### 10. HÀNG TỒN KHO

|                           | Tại ngày 30/06/2025   |          | Tại ngày 01/01/2025    |          |
|---------------------------|-----------------------|----------|------------------------|----------|
|                           | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
|                           | VND                   | VND      | VND                    | VND      |
| Hàng hoá bất động sản (*) | 63.312.016.268        | -        | 124.917.035.965        | -        |
| <b>Cộng</b>               | <b>63.312.016.268</b> | <b>-</b> | <b>124.917.035.965</b> | <b>-</b> |

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND**

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 2 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                                   | Tại ngày<br>30/06/2025 | Tại ngày<br>01/01/2025 |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                   | VND                    | VND                    |
| <b>Ngắn hạn</b>                                   | <b>1.843.678.300</b>   | <b>6.014.859.094</b>   |
| Công cụ, dụng cụ                                  | 210.338.686            | 161.293.794            |
| Chi phí sửa chữa văn phòng                        | 302.737.339            | 56.603.383             |
| Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu | 641.165.700            | 2.128.042.556          |
| Chi phí bảo hiểm                                  | 483.749.956            | 632.916.666            |
| Các chi phí trả trước ngắn hạn khác               | 205.686.609            | 3.036.002.695          |
| <b>Dài hạn</b>                                    | <b>43.046.483.051</b>  | <b>47.485.902.386</b>  |
| Công cụ, dụng cụ                                  | 389.751.320            | 304.501.642            |
| Chi phí sửa chữa văn phòng                        | -                      | 18.045.902             |
| Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu | 41.153.101.361         | 47.157.309.375         |
| Các chi phí trả trước dài hạn khác                | 1.503.630.370          | 6.045.467              |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>44.890.161.351</b>  | <b>53.500.761.480</b>  |

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

| Thiết bị văn phòng         | Nguyên giá           | Giá trị hao mòn      | Giá trị còn lại    |
|----------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
|                            | VND                  | VND                  | VND                |
| Tại ngày 01/01/2025        | 4.550.328.026        | 4.058.779.303        | 491.548.723        |
| Tăng trong năm             | -                    | 138.738.621          | -                  |
| Giảm trong năm             | (102.400.000)        | (13.396.414)         | -                  |
| <b>Tại ngày 30/06/2025</b> | <b>4.447.928.026</b> | <b>4.184.121.510</b> | <b>263.806.516</b> |

Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng: 4.033.375.065 VND

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

| Phần mềm văn phòng         | Nguyên giá         | Giá trị hao mòn    | Giá trị còn lại |
|----------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
|                            | VND                | VND                | VND             |
| Tại ngày 01/01/2025        | 575.365.500        | 510.650.348        | 64.715.152      |
| Tăng trong năm             | -                  | 64.715.152         | -               |
| <b>Tại ngày 30/06/2025</b> | <b>575.365.500</b> | <b>575.365.500</b> | <b>-</b>        |

Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng 575.365.500 VND

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN ĐÓNG**

|                                             | Tại ngày<br>30/06/2025 | Tại ngày<br>01/01/2025 |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                             | VND                    | VND                    |
| Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*) | 212.000.000.000        | 212.000.000.000        |
| Khác                                        | 1.330.000.000          | 950.000.000            |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>213.330.000.000</b> | <b>212.950.000.000</b> |

(\*): Chi phí phát sinh cho việc nhận chuyển nhượng (a) Lô đất 4.278 m<sup>2</sup> đất tại Xã Tuyên Quang, Tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng 92 tỷ đồng và (b) Lô đất 26.265 m<sup>2</sup> đất tại Xã Bến Lức,

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND**

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 2 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Tỉnh Tây Ninh với giá trị chuyển nhượng là 120 tỷ đồng. Hiện các lô đất này đang đứng tên Bà Trần Thị Thu Hương (bên liên quan) và Bà Đinh Thị Nhật Hạnh (Tổng Giám đốc) theo ủy quyền của Hội đồng quản trị. Đây là khoản Công ty mẹ đầu tư vào hai công ty con để đầu tư, phát triển kinh doanh các dự án bất động sản. Các Công ty con đều trong giai đoạn mới đi vào hoạt động và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến cấp quyền sử dụng đất và công tác chuẩn bị đầu tư dự án.

**15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                 | Tại ngày 30/06/2025  |                        | Tại ngày 01/01/2025   |                        |
|-------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                 | Giá trị              | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị               | Giá trị có thể thu hồi |
|                                                 | VND                  | VND                    | VND                   | VND                    |
| Công ty Cổ Phần Thái Sơn - Long An              | 2.491.120.825        | 2.491.120.825          | 5.171.625.074         | 5.171.625.074          |
| Công ty TNHH Phát Triển Công Nghệ và Đô Thị T&T | -                    | -                      | 3.343.541.863         | 3.343.541.863          |
| Công ty TNHH Đầu tư Nhân Quang                  | -                    | -                      | 6.334.000.000         | 6.334.000.000          |
| Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Ngọc Tân    | 2.471.730.000        | 2.471.730.000          | 2.501.730.000         | 2.501.730.000          |
| Các đối tượng khác                              | 2.898.611.450        | 2.898.611.450          | 4.769.521.322         | 4.769.521.322          |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>7.861.462.275</b> | <b>7.861.462.275</b>   | <b>22.120.418.259</b> | <b>22.120.418.259</b>  |

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                     | Tại ngày 30/06/2025  | Tại ngày 01/01/2025 |
|---------------------|----------------------|---------------------|
|                     | VND                  | VND                 |
| Các khách hàng khác | 1.074.909.091        | 274.909.091         |
| <b>Cộng</b>         | <b>1.074.909.091</b> | <b>274.909.091</b>  |

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                            | Tại ngày 01/01/2025   | Số phải nộp trong kỳ  | Số đã thực nộp trong kỳ | Tại ngày 30/06/2025   |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
|                            | VND                   | VND                   | VND                     | VND                   |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | (1.211.575.620)       | 8.224.283.821         | (544.120.718)           | 6.468.587.483         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 12.777.363.075        | 10.161.200.442        | (16.644.008.189)        | 6.294.555.328         |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 3.633.770.826         | 10.040.246.482        | (8.439.444.651)         | 5.234.572.657         |
| Các loại thuế khác         | -                     | 4.546.732.437         | (4.508.732.437)         | -                     |
| <b>Cộng</b>                | <b>15.199.558.281</b> | <b>32.972.463.182</b> | <b>(30.174.305.995)</b> | <b>17.997.715.468</b> |

Trong đó:

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| - Thuế và các khoản phải thu nhà nước | 1.211.575.620  | -              |
| - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 16.411.133.901 | 17.997.715.468 |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND**

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 2 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                              | Tại ngày<br>30/06/2025 | Tại ngày<br>01/01/2025 |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                              | VND                    | VND                    |
| Trích trước chi phí lương doanh số           | 21.761.663.077         | 20.695.116.122         |
| Trích trước lãi vay, lãi trái phiếu phải trả | 13.647.127.946         | 12.888.940.458         |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác           | 281.370.000            | 550.000.000            |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>35.690.161.023</b>  | <b>34.134.056.580</b>  |

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

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

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

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

|                                       | Tại ngày<br>30/06/2025   | Tại ngày<br>01/01/2025   |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                       | VND                      | VND                      |
| <b>Ngắn hạn</b>                       | <b>527.848.587.000</b>   | <b>442.557.706.504</b>   |
| Các khoản vay ngắn hạn (20.2)         | 527.848.587.000          | 202.556.706.504          |
| Trái phiếu thương mại ngắn hạn (20.1) | -                        | 240.001.000.000          |
| <b>Dài hạn</b>                        | <b>663.562.000.000</b>   | <b>590.457.000.000</b>   |
| Trái phiếu thương mại (20.1)          | 490.000.000.000          | 490.000.000.000          |
| Các khoản vay dài hạn (20.2)          | 173.562.000.000          | 100.457.000.000          |
| <b>Cộng</b>                           | <b>1.191.410.587.000</b> | <b>1.033.014.706.504</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 2 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

20.1 Trái phiếu phát hành

|                        | Tại 30/06/2025  |        | Tại 01/01/2025  |        |
|------------------------|-----------------|--------|-----------------|--------|
|                        | Giá gốc         | Kỳ hạn | Giá gốc         | Kỳ hạn |
|                        | VND             | Năm    | VND             | Năm    |
| Trái phiếu ngắn hạn    | -               | -      | 240.001.000.000 | -      |
| Trái phiếu KHGH2123001 | -               | -      | 240.001.000.000 | 3,5    |
| Trái phiếu dài hạn     | 490.000.000.000 | -      | 490.000.000.000 | -      |
| Trái phiếu KHGH2328001 | 240.000.000.000 | 5,0    | 240.000.000.000 | 5,0    |
| Trái phiếu KHGH2429001 | 250.000.000.000 | 5,0    | 250.000.000.000 | 5,0    |
| Cộng                   | 490.000.000.000 | -      | 730.001.000.000 | -      |

Chi tiết trái phiếu đã phát hành và còn số dư như sau:

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

20.1 Vay ngắn hạn, dài hạn

|                                                            | Tại 30/06/2025  |                                | Tại 01/01/2025  |                                |
|------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|--------------------------------|
|                                                            | Giá gốc         | Giá trị có khả năng thanh toán | Giá gốc         | Giá trị có khả năng thanh toán |
|                                                            | VND             | VND                            | VND             | VND                            |
| Vay ngắn hạn                                               | 527.848.587.000 | 527.848.587.000                | 202.556.706.504 | 202.556.706.504                |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Đồng Đô        | 33.808.587.000  | 33.808.587.000                 | 117.768.706.504 | 117.768.706.504                |
| Ngân hàng TMCP phát triển TP HCM – Chi nhánh Long An       | 130.000.000.000 | 130.000.000.000                | -               | -                              |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Nhuận | 15.000.000.000  | 15.000.000.000                 | -               | -                              |
| Khách hàng cá nhân,tổ chức                                 | 349.040.000.000 | 349.040.000.000                | 84.788.000.000  | 84.788.000.000                 |
| Vay dài hạn                                                | 173.562.000.000 | 173.562.000.000                | 100.457.000.000 | 100.457.000.000                |
| Khách hàng cá nhân,tổ chức                                 | 173.562.000.000 | 173.562.000.000                | 100.457.000.000 | 100.457.000.000                |
| Cộng                                                       | 701.410.587.000 | 701.410.587.000                | 303.013.706.504 | 303.013.706.504                |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND**

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 2 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

**Chi tiết các hợp đồng vay ngân hàng, cá nhân ngắn dài hạn như sau:**

| Hợp đồng                                             | Hạn mức     | Số dư<br>30/06/2025  | Thời hạn và mục đích vay                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Tài sản đảm bảo                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vay ngân hàng</b>                                 |             |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                         |
| Số 12.026/2022/H ĐTDNH- PN/SHB.11140 ngày 10/12/2022 | 131 tỷ đồng | 33.808.587.000 đồng  | - Thời hạn vay kể từ ngày giải ngân được kéo dài đến<br>- Mục đích 1: Vay mua 28 BĐS dự án Millenia Long Hậu.<br>- Mục đích 2: Vay bù đắp đối với các BĐS mà công ty có vốn tự có hơn 30% hợp đồng thuộc 28 BĐS đã mua.                                                                                                                                                          | - TSDB là quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà ở được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 12.026/2022/ HĐTC- PN/SHB.111400 ngày 10/12/2022.                              |
| Số 14477/25MN/H ĐTD Ngày 26/05/2025                  | 130 tỷ đồng | 130.000.000.000 đồng | - Thời hạn 36 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng.<br>Định kỳ 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng HDBank xem xét lại việc cho Bên được cấp tín dụng tiếp tục sử dụng HMTD.<br>- Mục đích : Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động môi giới bất động sản (chi lương /hoa hồng cho CBNV ,cộng tác viên và chi phí Marketing) cho các Hợp đồng đầu ra do HDBANK tài trợ. | - TSDB là 45.000.000 Cổ phiếu của Công ty Cổ Phần Tập đoàn Khai Hoàn Land( mã chứng khoán KHG)<br>- TSDB là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô đất số R4-91, R4-92,R4-93, R4-94 Khu phố Hưng Gia 4,P.Tân Hưng, Tp.Hồ Chí Minh. |
| Số 035/PNH-PKH/KBB-24TD ngày 08/01/2025              | 15 tỷ đồng  | 15.000.000.000 đồng  | - Thời hạn HĐTD là 09 tháng kể từ ngày giải ngân.<br>- Mục đích : Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động môi giới bất động sản và thanh toán các chi phí có liên quan của khách hàng.                                                                                                                                                                                        | - TSDB là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 20, P.Tân Hưng, Tp.Hồ Chí Minh.                                                                                                               |
| <b>Vay cá nhân, tổ chức</b>                          |             |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                         |
| Hợp đồng HTDT ký với các cá nhân và tổ chức,         | -           | 522.602.000.000 đồng | - Thời hạn vay từ 12 tháng – 28 tháng.<br>- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động.<br>- Lãi suất: từ 9,5% - 11,5%/năm.                                                                                                                                                                                                                                                              | Không có tài sản đảm bảo                                                                                                                                                                                                                |

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

|                     | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng              |
|---------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Tại ngày 01/01/2024 | 4.494.352.050.000         | 13.054.455.000       | 657.801.507.287                   | 5.165.208.012.287 |
| Lợi nhuận trong kỳ  | -                         | -                    | 54.626.254.024                    | 54.626.254.024    |
| Tại ngày 31/12/2024 | 4.494.352.050.000         | 13.054.455.000       | 712.427.761.311                   | 5.219.834.266.311 |
| Lợi nhuận trong kỳ  | -                         | -                    | 35.847.610.116                    | 35.847.610.116    |
| Tại ngày 30/06/2025 | 4.494.352.050.000         | 13.054.455.000       | 748.275.371.427                   | 5.255.681.876.427 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 2 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

|                       | Tại 30/06/2025    |        | Tại 01/01/2025    |        |
|-----------------------|-------------------|--------|-------------------|--------|
|                       | Giá trị           | Tỷ lệ  | Giá trị           | Tỷ lệ  |
| Ông Nguyễn Khải Hoàn  | 1.436.640.000.000 | 31,97  | 1.436.640.000.000 | 31,97  |
| Bà Trần Thị Thu Hương | 580.843.000.000   | 12,92  | 580.843.000.000   | 12,92  |
| Cổ đông khác          | 2.476.869.050.000 | 55,11  | 2.476.869.050.000 | 55,11  |
| Cộng                  | 4.494.352.050.000 | 100,00 | 4.494.352.050.000 | 100,00 |

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

|                                  | Năm 2025          | Năm 2024          |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                   |                   |
| Vốn góp đầu năm                  | 4.494.352.050.000 | 4.494.352.050.000 |
| Vốn góp tăng trong năm           | -                 | -                 |
| Vốn góp giảm trong năm           | -                 | -                 |
| Vốn góp cuối năm                 | 4.494.352.050.000 | 4.494.352.050.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia      |                   |                   |

Cổ phần

|                                     | Tại 30/06/2025 | Tại 01/01/2025 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 449.435.205    | 449.435.205    |
| - Cổ phiếu phổ thông                | 449.435.205    | 449.435.205    |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành     | 449.435.205    | 449.435.205    |
| - Cổ phiếu phổ thông                | 449.435.205    | 449.435.205    |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|                                                             | Quý 2<br>năm 2025 | Quý 2<br>năm 2024 | Luỹ kế<br>năm 2025 | Luỹ kế<br>năm 2024 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                                                             | VND               | VND               | VND                | VND                |
| Doanh thu môi giới bất<br>động sản                          | 126.713.489.754   | 24.005.259.683    | 183.309.632.921    | 49.950.109.016     |
| Doanh thu chuyển nhượng<br>Hợp đồng mua bán Bất<br>động sản | 19.680.034.195    | 66.206.587.713    | 63.284.137.554     | 76.991.341.696     |
| Doanh thu khác                                              | -                 | -                 | 225.000.000        | -                  |
| Cộng                                                        | 146.393.523.949   | 90.211.847.396    | 246.818.770.475    | 126.941.450.712    |
| Các khoản giảm trừ<br>doanh thu                             |                   |                   |                    |                    |
| Hàng bán bị trả lại                                         | -                 | -                 | -                  | -                  |
| Doanh thu thuần                                             | 146.393.523.949   | 90.211.847.396    | 246.818.770.475    | 126.941.450.712    |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND**

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 2 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                                     | Quý 2<br>năm 2025     | Quý 2<br>năm 2024     | Lũy kế<br>năm 2025     | Lũy kế<br>năm 2024     |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                                                     | VND                   | VND                   | VND                    | VND                    |
| Giá vốn dịch vụ mỗi gói bất động sản                | 80.972.048.868        | 16.490.268.721        | 117.301.124.842        | 34.825.681.818         |
| Giá vốn chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Bất động sản | 18.901.432.896        | 64.376.966.267        | 61.605.019.697         | 77.294.041.527         |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>99.873.481.764</b> | <b>80.867.234.988</b> | <b>178.906.144.539</b> | <b>112.119.723.345</b> |

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                               | Quý 2<br>năm 2025     | Quý 2<br>năm 2024     | Lũy kế<br>năm 2025     | Lũy kế<br>năm 2024     |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                               | VND                   | VND                   | VND                    | VND                    |
| Lãi tiền gửi, ký quỹ, ký cược | 605.976.884           | 665.067.488           | 1.147.725.405          | 1.277.529.247          |
| Lãi cho vay                   | 60.000.000            | 7.410.000.000         | 120.000.000            | 14.820.000.000         |
| Lãi từ hợp tác đầu tư         | 56.083.495.887        | 57.115.500.000        | 114.547.495.887        | 113.658.000.000        |
| <b>Cộng</b>                   | <b>56.749.472.771</b> | <b>65.190.567.488</b> | <b>115.815.221.292</b> | <b>129.755.529.247</b> |

Doanh thu hoạt động tài chính từ bên liên quan:

|                                            | Quý 2<br>năm 2025     | Quý 2<br>năm 2024     | Lũy kế<br>năm 2025    | Lũy kế<br>năm 2024    |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                            | VND                   | VND                   | VND                   | VND                   |
| Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu | 16.050.821.918        | 16.650.000.000        | 32.700.821.918        | 32.100.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>16.050.821.918</b> | <b>16.650.000.000</b> | <b>32.700.821.918</b> | <b>32.100.000.000</b> |

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                 | Quý 2<br>năm 2025     | Quý 2<br>năm 2024     | Lũy kế<br>năm 2025    | Lũy kế<br>năm 2024    |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | VND                   | VND                   | VND                   | VND                   |
| Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu | 32.406.929.124        | 30.700.136.605        | 63.337.430.078        | 62.436.315.039        |
| Phí tư vấn phát hành trái phiếu | 25.862.070            | 363.069.864           | 51.724.140            | 726.139.725           |
| Chi phí khác                    | 17.032.001.569        | 2.018.777.428         | 22.668.454.662        | 3.751.191.220         |
| <b>Cộng</b>                     | <b>49.464.792.763</b> | <b>33.081.983.897</b> | <b>86.057.608.880</b> | <b>66.913.645.984</b> |

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                             | Quý 2<br>năm 2025 | Quý 2<br>năm 2024 | Lũy kế<br>năm 2025 | Lũy kế<br>năm 2024 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                             | VND               | VND               | VND                | VND                |
| Chi phí nhân viên           | 9.071.717.496     | 7.279.005.779     | 18.071.758.009     | 14.479.602.068     |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng    | 11.995.438        | 32.569.285        | 30.396.717         | 147.743.130        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố | 2.531.813         | 30.624.996        | 17.224.994         | 61.249.992         |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND**

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 2 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

|                           | Quý 2<br>năm 2025     | Quý 2<br>năm 2024     | Lũy kế<br>năm 2025    | Lũy kế<br>năm 2024    |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| định                      |                       |                       |                       |                       |
| Chi phí thuê văn phòng    | 2.713.488.410         | 2.626.632.250         | 5.416.793.015         | 5.175.896.900         |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất   | -                     | 224.754.483           | -                     | 449.135.209           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.518.433.709         | 2.664.745.253         | 3.729.635.555         | 5.592.950.408         |
| Chi phí khác              | 96.309.636            | 209.383.722           | 161.030.745           | 696.782.223           |
| <b>Cộng</b>               | <b>13.414.476.501</b> | <b>13.067.715.768</b> | <b>27.426.839.035</b> | <b>26.603.359.930</b> |

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                     | Quý 2<br>năm 2025     | Quý 2<br>năm 2024    | Lũy kế<br>năm 2025    | Lũy kế<br>năm 2024    |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                     | VND                   | VND                  | VND                   | VND                   |
| Chi phí cho nhân viên               | 7.511.517.788         | 5.616.424.369        | 14.496.826.772        | 10.608.323.010        |
| Chi phí đồ dùng văn phòng           | 22.809.894            | 62.613.582           | 42.510.574            | 132.734.490           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố<br>định | 80.375.694            | 96.250.014           | 186.228.779           | 192.500.028           |
| Thuế, phí và lệ phí                 | 103.388.504           | -                    | 368.698.982           | 38.000.000            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 2.504.659.671         | 2.080.329.241        | 5.009.651.498         | 3.267.298.702         |
| Chi phí khác                        | 52.332.148            | 30.632.100           | 149.282.824           | 38.245.100            |
| <b>Cộng</b>                         | <b>10.275.083.699</b> | <b>7.886.249.306</b> | <b>20.253.199.429</b> | <b>14.277.101.330</b> |

**28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|                                                        | Lũy kế<br>năm 2025    | Lũy kế<br>năm 2024   |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                                        | VND                   | VND                  |
| Công ty mẹ                                             | 10.158.107.797        | 7.463.938.938        |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha           | 2.145.806             | 2.400.224            |
| Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An<br>Thịnh Phát | 946.839               | 2.400.282            |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                | <b>10.161.200.442</b> | <b>7.468.739.444</b> |

**29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

|                                                               | Quý 2<br>năm 2025 | Quý 2<br>năm 2024 | Lũy kế<br>năm 2025 | Lũy kế<br>năm 2024 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                                                               | VND               | VND               | VND                | VND                |
| Lợi nhuận kế toán sau<br>thuế TNDN                            | 20.489.752.370    | 16.480.022.595    | 35.847.610.116     | 29.431.575.416     |
| Trích quỹ khen thưởng phúc<br>lợi                             | -                 | -                 | -                  | -                  |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ<br>đông sở hữu cổ phiếu phổ<br>thông | 20.489.752.370    | 16.480.022.595    | 35.847.610.116     | 29.431.575.416     |
| Cổ phiếu phổ thông lưu<br>hành bình quân trong năm            | 449.435.205       | 449.435.205       | 449.435.205        | 449.435.205        |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>46</b>         | <b>37</b>         | <b>80</b>          | <b>65</b>          |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND**

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 2 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

**30. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

|                                                                                                 | Quý 2<br>năm 2025    | Quý 2<br>năm 2024    | Lũy kế<br>năm 2025   | Lũy kế<br>năm 2024   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                                 | VND                  | VND                  | VND                  | VND                  |
| Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm | 2.713.488.410        | 2.626.632.250        | 5.416.793.015        | 5.175.896.900        |
| <b>Cộng</b>                                                                                     | <b>2.713.488.410</b> | <b>2.626.632.250</b> | <b>5.416.793.015</b> | <b>5.175.896.900</b> |

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

|                                | Tại 30/06/2025        | Tại 01/01/2025        |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                | VND                   | VND                   |
| Trong vòng một năm             | 10.829.599.960        | 9.473.777.750         |
| Từ năm thứ hai đến năm thứ năm | 14.500.672.312        | 8.860.707.000         |
| <b>Cộng</b>                    | <b>25.330.272.272</b> | <b>18.334.484.750</b> |

**31. GIAO DỊCH CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan

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

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

**Giao dịch với các bên liên quan:**

|                                                   | Lũy kế năm 2025 | Lũy kế năm 2024 |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                   | VND             | VND             |
| <b>Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu</b> |                 |                 |
| - Chuyển tiền Hợp tác kinh doanh                  | -               | 120.000.000.000 |
| - Thu hồi khoản Hợp tác kinh doanh                | 180.000.000.000 | -               |
| - Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh             | 80.000.000.000  | 30.300.000.000  |
| <b>Công ty TNHH Giao Hường Xanh</b>               |                 |                 |
| - Thu hồi khoản Hợp tác kinh doanh                | -               | 120.000.000.000 |
| - Chuyển tiền Hợp tác kinh doanh                  | 295.000.000.000 | 312.500.000.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 2 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Sổ dư các bên liên quan:

|                                                   | Tại 30/06/2025  | Tại 01/01/2025    |
|---------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
|                                                   | VND             | VND               |
| <b>Phải thu khác</b>                              |                 |                   |
| Bà Nguyễn Thị Lệ Thuý                             | -               | 185.013.121       |
| <b>Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu</b> |                 |                   |
| - Phải thu ngắn hạn về lãi Hợp tác kinh doanh     | 17.700.821.918  | 65.000.000.000    |
| - Phải thu dài hạn về Hợp đồng Hợp tác kinh doanh | 930.000.000.000 | 1.110.000.000.000 |
| <b>Công ty TNHH Giao Hường Xanh</b>               |                 |                   |
| - Phải thu ngắn hạn về tiền chi hộ dự án          | 60.598.404.304  | 60.598.404.304    |
| - Phải thu dài hạn về Hợp đồng Hợp tác kinh doanh | 927.500.000.000 | 632.500.000.000   |

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

| Họ và tên             | Chức danh                                                                                    | Luỹ kế năm 2025      | Luỹ kế năm 2024    |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Ông Nguyễn Khải Hoàn  | Chủ tịch HĐQT                                                                                | 120.000.000          | 120.000.000        |
| Bà Đinh Thị Nhật Hạnh | Phó chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc                                                             | 289.300.000          | 294.800.000        |
| Bà Phạm Thị Minh Phú  | Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc                                                           | 103.642.127          | 249.422.945        |
| Ông Trần Văn Đường    | Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm 16/12/2024)                                                      | 780.800.000          | -                  |
| Ông Phùng Quang Hải   | Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 15/04/2024), Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/03/2024) | -                    | 145.323.810        |
| Ông Trần Mạnh Toàn    | Thành viên HĐQT độc lập                                                                      | 60.000.000           | 60.000.000         |
| Bà Phạm Thị Hoà       | Thành viên HĐQT độc lập                                                                      | 60.000.000           | 60.000.000         |
| <b>Cộng</b>           |                                                                                              | <b>1.413.742.127</b> | <b>929.546.755</b> |

Thu nhập, thù lao của Ban kiểm soát

| Họ và tên            | Chức danh                               | Luỹ kế năm 2025    | Luỹ kế năm 2024    |
|----------------------|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ông Hoàng Phương     | Trưởng ban kiểm soát                    | 48.000.000         | 48.000.000         |
| Bà Nguyễn Thu Trang  | Thành viên                              | 231.167.445        | 131.000.000        |
| Ông Lê Văn Kiều      | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/04/2024)   | 30.000.000         | 12.500.000         |
| Ông Nguyễn Minh Hiếu | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/04/2024) | -                  | 50.000.000         |
| <b>Cộng</b>          |                                         | <b>309.167.445</b> | <b>241.500.000</b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 2 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

### 32. THÔNG TIN VỀ CAM KẾT HỢP TÁC ĐẦU TƯ

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

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

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tại ngày 30/06/2025

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 07 năm 2025

Người lập

Nguyễn Thị Thuý

Kế toán trưởng

Khu Việt Nghĩa



Tổng Giám đốc

Đinh Thị Nhật Hạnh

# **KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

## **INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS THE SECOND QUARTER 2025 (As at 30 June 2025)**

Ho Chi Minh City, July 2025

TABLE OF CONTENTS

| <u>CONTENTS</u>                                        | <u>PAGE</u> |
|--------------------------------------------------------|-------------|
| STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT                   | 2 - 3       |
| INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET                     | 4 - 5       |
| INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT                  | 6           |
| INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT               | 7           |
| NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS | 8 - 32      |

**STATEMENT OF BOARD OF MANAGEMENT**

The Board of Management of Khai Hoan Land Group Joint Stock Company (the Company) presents this report together with the Company's consolidated financial statements for the second quarter 2025.

**BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF MANAGEMENT**

The members of the Board of Management and Board of Directors of the Company who held office during the second quarter 2025 and to the date of this report are as follows:

**Board of Directors**

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Mr. Nguyen Khai Hoan    | Chairman           |
| Mrs. Dinh Thi Nhat Hanh | Vice Chairwoman    |
| Mrs. Pham Thi Minh Phu  | Member             |
| Mr. Tran Manh Toan      | Independent member |
| Mrs. Pham Thi Hoa       | Independent member |

**Board of Management**

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| Mrs. Dinh Thi Nhat Hanh | Chief Executive Officer        |
| Mrs. Pham Thi Minh Phu  | Deputy Chief Executive Officer |
| Mr. Tran Van Duong      | Deputy General Director        |

**Board of Supervisors**

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Mr. Hoang Phuong      | Head of Supervisory Board |
| Mrs. Nguyen Thu Trang | Member                    |
| Mr. Le Van Kieu       | Member                    |

**BOARD OF MANAGEMENT' STATEMENT OF RESPONSIBILITY**

Board of Management of the Company is responsible for preparing the consolidated financial statements for the second quarter 2025, which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Company and of its consolidated results and consolidated cash flows for the year. In preparing these financial statements, the Board of Management is required to:

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

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

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

For and on behalf of the Company,



**Dinh Văn Nhật Hạnh**  
**Chief Executive Officer**

*Ho Chi Minh City, 25 July 2025*

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

**INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET**

As at 30 June 2025

Currency Unit : VND

| ITEMS                                                | Codes      | Notes    | 30/06/2025               | 01/01/2025               |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A - CURRENT ASSETS</b>                            | <b>100</b> |          | <b>1,719,261,000,161</b> | <b>1,726,212,405,239</b> |
| <b>I. Cash and cash equivalents</b>                  | <b>110</b> | <b>5</b> | <b>74,296,201,602</b>    | <b>106,983,017,179</b>   |
| 1. Cash                                              | 111        |          | 74,296,201,602           | 106,983,017,179          |
| <b>II. Short-term financial investments</b>          | <b>120</b> |          | <b>21,143,123,288</b>    | <b>21,143,123,288</b>    |
| 1. Investments held to maturity                      | 123        | 6        | 21,143,123,288           | 21,143,123,288           |
| <b>III. Short-term receivables</b>                   | <b>130</b> |          | <b>1,558,664,539,663</b> | <b>1,456,619,834,453</b> |
| 1. Short-term trade receivable                       | 131        | 7        | 207,043,628,258          | 202,613,227,368          |
| 2. Short-term prepayment to suppliers                | 132        | 8        | 324,308,677,089          | 297,975,537,324          |
| 3. Other short-term receivables                      | 136        | 9        | 1,027,312,234,316        | 956,031,069,761          |
| <b>IV. Inventories</b>                               | <b>140</b> |          | <b>63,312,016,268</b>    | <b>124,917,035,965</b>   |
| 1. Inventories                                       | 141        | 10       | 63,312,016,268           | 124,917,035,965          |
| <b>V. Other current assets</b>                       | <b>150</b> |          | <b>1,845,119,340</b>     | <b>16,549,394,354</b>    |
| 1. Short-term prepaid expenses                       | 151        | 11       | 1,843,678,300            | 6,014,859,094            |
| 2. Value added tax deductibles                       | 152        |          | 1,441,040                | 9,322,959,640            |
| 3. Taxes and other receivables from the State budget | 153        | 17       | -                        | 1,211,575,620            |
| <b>B- NON-CURRENT ASSETS</b>                         | <b>200</b> |          | <b>5,099,426,281,969</b> | <b>4,864,973,979,460</b> |
| <b>I. Long-term receivables</b>                      | <b>210</b> |          | <b>4,838,896,329,350</b> | <b>4,601,866,329,350</b> |
| 1. Other long-term receivables                       | 216        | 9        | 4,838,896,329,350        | 4,601,866,329,350        |
| <b>II. Fixed assets</b>                              | <b>220</b> |          | <b>263,806,516</b>       | <b>556,263,875</b>       |
| 1. Tangible fixed assets                             | 221        | 12       | 263,806,516              | 491,548,723              |
| - Cost                                               | 222        |          | 4,447,928,026            | 4,550,328,026            |
| - Accumulated depreciation                           | 223        |          | (4,184,121,510)          | (4,058,779,303)          |
| 2. Intangible assets                                 | 227        | 13       | -                        | 64,715,152               |
| - Cost                                               | 228        |          | 575,363,500              | 575,363,500              |
| - Accumulated Amortization                           | 229        |          | (575,363,500)            | (310,650,348)            |
| <b>III. Long-term assets in progress</b>             | <b>240</b> |          | <b>217,219,663,052</b>   | <b>215,065,483,849</b>   |
| 1. Long-term work in progress                        | 241        |          | 3,889,663,052            | 2,115,483,849            |
| 2. Construction in progress                          | 242        | 14       | 213,330,000,000          | 212,950,000,000          |
| <b>V. Other long-term assets</b>                     | <b>260</b> |          | <b>43,046,483,051</b>    | <b>47,485,902,386</b>    |
| 1. Long-term prepaid expenses                        | 261        | 11       | 43,046,483,051           | 47,485,902,386           |
| <b>TOTAL ASSETS</b>                                  | <b>270</b> |          | <b>6,818,687,282,130</b> | <b>6,591,186,384,699</b> |

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the Interim Financial Statements

The Second quarter 2025

## Interim balance sheet (cont.)

| ITEMS                                                    | Codes      | Notes     | 30/06/2025               | 01/01/2025               |
|----------------------------------------------------------|------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C - LIABILITIES</b>                                   | <b>300</b> |           | <b>1,563,005,405,703</b> | <b>1,371,352,118,388</b> |
| <b>I. Current liabilities</b>                            | <b>310</b> |           | <b>899,043,405,703</b>   | <b>780,420,118,388</b>   |
| 1. Short-term trade payable                              | 311        | 15        | 7,861,462,275            | 22,120,418,25            |
| 2. Short-term advances from customers                    | 312        | 16        | 1,074,909,091            | 274,909,091              |
| 3. Taxes and amount payable to State Budget              | 313        | 17        | 17,997,715,468           | 16,411,133,901           |
| 4. Payables to employees                                 | 314        |           | 7,853,713,476            | 10,565,848,186           |
| 5. Short-term accrued expenses                           | 315        | 18        | 35,690,161,023           | 34,134,056,580           |
| 6. Other short-term payables                             | 319        | 19        | 300,716,857,370          | 254,356,045,867          |
| 7. Short-term loans and obligations under finance leases | 320        | 20        | 527,848,587,000          | 442,557,706,504          |
| <b>II. Long-term Liabilities</b>                         | <b>330</b> |           | <b>663,962,000,000</b>   | <b>590,932,000,000</b>   |
| 1. Other long-term payables                              | 337        | 19        | 400,000,000              | 475,000,000              |
| 2. Long-term loans and obligations under finance leases  | 338        | 20        | 663,562,000,000          | 590,457,000,000          |
| <b>D - EQUITY</b>                                        | <b>400</b> |           | <b>5,255,681,876,427</b> | <b>5,219,834,266,311</b> |
| <b>I. Owner's equity</b>                                 | <b>410</b> | <b>21</b> | <b>5,255,681,876,427</b> | <b>5,219,834,266,311</b> |
| 1. Owners' contributed capital                           | 411        |           | 4,494,352,050,000        | 4,494,352,050,000        |
| - Ordinary shares with voting rights                     | 411a       |           | 4,494,352,050,000        | 4,494,352,050,000        |
| 2. Capital surplus                                       | 412        |           | 13,054,455,000           | 13,054,455,000           |
| 3. Retained earnings                                     | 421        |           | 748,275,371,427          | 712,427,761,311          |
| Undistributed earnings accumulated to the prior year end | 421a       |           | 712,427,761,311          | 657,801,307,287          |
| Undistributed earnings of the current year               | 421b       |           | 35,847,610,116           | 54,626,254,024           |
| <b>TOTAL RESOURCES</b>                                   | <b>440</b> |           | <b>6,818,687,282,130</b> | <b>6,591,186,384,699</b> |

Ullrich

Nguyen Thi Thuy  
Preparer

*Unterschied*

Khi Viet Nghia  
Chief Accountant



Đinh Thị Nhật Hạnh  
General Director

## INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

2nd Quarter 2025

Currency Unit : VND

| ITEMS                                                 | Codes | Notes | 2nd Quarter 2025 | 2nd Quarter 2024 | Accumulated<br>Year 2025 | Accumulated<br>Year 2024 |
|-------------------------------------------------------|-------|-------|------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Revenue from goods sold and services rendered      | 01    | 22    | 146,393,523,949  | 90,211,847,396   | 246,818,770,475          | 126,941,486,712          |
| 2. Revenue deductions                                 | 02    |       | -                | -                | -                        | -                        |
| 3. Net revenue from goods sold and services rendered  | 10    |       | 146,393,523,949  | 90,211,847,396   | 246,818,770,475          | 126,941,486,712          |
| 4. Cost of goods sold and services rendered           | 11    | 23    | 99,873,481,764   | 80,867,234,988   | 178,906,144,539          | 112,119,723,345          |
| 5. Gross profit from goods sold and services rendered | 20    |       | 46,520,042,185   | 9,344,612,408    | 67,912,625,936           | 14,821,727,367           |
| 6. Financial income                                   | 21    | 24    | 56,749,472,771   | 65,190,567,488   | 115,815,221,292          | 129,755,529,247          |
| 7. Financial expenses                                 | 22    | 25    | 49,464,792,763   | 33,081,983,897   | 86,957,608,880           | 66,913,645,984           |
| - in which: Interest expense                          | 23    |       | 32,406,929,124   | 30,700,136,605   | 63,337,430,078           | 62,436,313,039           |
| 8. Selling expenses                                   | 25    | 26    | 13,414,476,501   | 13,067,715,768   | 27,426,839,635           | 26,603,359,930           |
| 9. General and administrative expenses                | 26    | 27    | 10,275,083,699   | 7,886,249,306    | 20,253,199,429           | 14,277,101,330           |
| 10. Operating profit                                  | 30    |       | 30,115,161,993   | 20,499,230,925   | 49,990,199,894           | 36,783,149,370           |
| 11. Other income                                      | 31    |       | 167,331,731      | 176,924,707      | 561,423,666              | 187,209,023              |
| 12. Other expenses                                    | 32    |       | 3,708,222,053    | 10,360,793       | 4,542,812,992            | 70,043,533               |
| 13. Profit from other activities                      | 40    |       | (3,540,890,322)  | 166,563,914      | (3,981,389,326)          | 117,165,490              |
| 14. Accounting profit before tax                      | 50    |       | 26,574,271,671   | 20,665,794,839   | 46,008,810,558           | 36,900,314,860           |
| 15. Current corporate income tax expense              | 51    | 28    | 6,084,519,301    | 4,185,772,244    | 10,161,200,442           | 7,468,739,444            |
| 16. Deferred corporate tax expense                    | 52    |       | -                | -                | -                        | -                        |
| 17. Net profit after corporate income tax             | 60    |       | 20,489,752,370   | 16,480,022,595   | 35,847,610,116           | 29,431,575,416           |
| 18. Earnings per share                                | 70    | 29    | 46               |                  | 80                       | 65                       |

Nguyen Thi Thuy  
Preparer

Khu Viet Nghia  
Chief Accountant



Trần Thị Nhật Hạnh  
General Director

## INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

( Indirect method )

2nd Quarter 2024

Currency Unit : VND

| ITEMS                                                                     | Codes | Accumulated from the beginning of the year to the end of |                   |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                           |       | 2nd Quarter 2025                                         | 2nd Quarter 2024  |
| <b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>                            |       |                                                          |                   |
| 1. Accounting profit before tax                                           | 01    | 46,008,810,558                                           | 36,900,314,860    |
| 2. Adjustment for                                                         |       |                                                          |                   |
| - Depreciation and amortization of fixed assets                           | 02    | 190,057,359                                              | 253,750,020       |
| - Gain from investing activities                                          | 05    | (115,815,221,292)                                        | (129,755,529,247) |
| - Interest expenses                                                       | 06    | 63,389,154,218                                           | 66,913,645,984    |
| - Other adjustment                                                        | 07    | -                                                        | -                 |
| 3. Operating profit before movements in working capital                   | 08    | (6,227,199,157)                                          | (25,687,818,383)  |
| - Increase, decrease in receivables                                       | 09    | (367,428,889,698)                                        | 216,021,727,673   |
| - Increase, decrease in inventory                                         | 10    | 59,830,840,494                                           | 5,617,235,633     |
| - Increase, decrease in payables (exclude interest expenses, CIT)         | 11    | 41,804,578,425                                           | (17,731,209,533)  |
| - Increase, decrease in prepayments                                       | 12    | 8,610,600,129                                            | (26,475,186,926)  |
| - Interest paid                                                           | 14    | (65,453,518,077)                                         | (59,232,210,405)  |
| - Corporate income tax paid                                               | 15    | (16,644,008,189)                                         | (1,743,281,416)   |
| Net cash from operating activities                                        | 20    | (145,507,596,073)                                        | 90,769,256,643    |
| <b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>                           |       |                                                          |                   |
| 1. Acquisition of fixed assets and other long-term assets                 | 21    | (277,600,000)                                            | (254,629,630)     |
| 2. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities    | 23    | -                                                        | (312,500,000,000) |
| 4. Cash recovered from lending, selling debt intruments of other entities | 24    | -                                                        | 129,000,000,000   |
| 3. Interest earned, dividend and profit received                          | 27    | 154,702,500,000                                          | 145,253,858,014   |
| Net cash from investing activities                                        | 30    | 154,424,900,000                                          | (38,500,771,616)  |
| <b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>                          |       |                                                          |                   |
| 1. Proceeds from borrowings                                               | 33    | 486,257,000,000                                          | 250,000,000,000   |
| 2. Repayments of borrowings                                               | 34    | (327,861,119,504)                                        | (334,797,056,683) |
| Net cash from financing activities                                        | 40    | 158,395,880,496                                          | (84,797,056,683)  |
| Net decrease in cash during the year                                      | 50    | (32,686,815,577)                                         | (32,528,571,656)  |
| Cash and cash equivalents at the beginning of year                        | 60    | 5 106,983,017,179                                        | 50,142,629,742    |
| Effect of changes in foreign exchange rates                               | 61    | -                                                        | -                 |
| Cash and cash equivalents at the end of year                              | 70    | 5 174,296,201,602                                        | 17,614,058,086    |

Nguyen Thi Thuy  
Preparer

Khu Viet Nghia  
Chief Accountant



Phạm Thị Cẩm Hạnh  
General Director

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

**1. GENERAL INFORMATION****Structure of ownership**

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

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

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

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

**Business and principal activities**

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

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

**Normal production and business cycle**

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

**Company's structure**

As at 30 June 2025, the Company has invested in two (02) subsidiaries. Details of these invested companies are as follows:

**Subsidiaries**

| Name                                                     | Place of incorporation | Main activities                      | Owned % | Benefit ratio | Voting right |
|----------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|---------|---------------|--------------|
| - An Pha Real Estate Development Investment Co., Ltd     | HCM City,              | Real Estate Business<br>- Brokerage  | 100%    | 100%          | 100%         |
| - An Thinh Phat Real Estate Business Investment Co., Ltd | HCM City,              | Real Estate Business<br>- Brokerage, | 100%    | 100%          | 100%         |

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

In addition, as at 30 June 2025, the Company has following dependent units including branches and representative offices:

| No  | Type                  | Short name          | Address                                                                                                          |
|-----|-----------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Representative Office | Ha Noi              | 77 Tran Khat Chan, Vinh Tuy Ward, Hanoi City                                                                     |
| 2.  | Coaching center       | Coaching center     | B8-9-10-11-12-13-14, Kim Son, Nguyen Huu Tho, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City                                    |
| 3.  | Branch                | Nguyen Huu Tho      | Floor 2, B8 Nguyen Huu Tho, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City                                                      |
| 4.  | Branch                | Phu My Hung         | 970 Nguyen Van Linh, My Toan 3 Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City                                             |
| 5.  | Branch                | My Toan 1           | 1479 Nguyen Van Linh, My Toan 1 - H3, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City                                            |
| 6.  | Branch                | Nguyen Huu Canh 2   | 280A4 Luong Dinh Cua, Binh Hung Ward, Ho Chi Minh City                                                           |
| 7.  | Branch                | Thao Dien           | 193 Nguyen Hoang, Binh Trung Ward, Ho Chi Minh City                                                              |
| 8.  | Branch                | Sala 2              | 3 Street 10, SH07-2 Sala Urban area, An Khanh Ward, Ho Chi Minh City                                             |
| 9.  | Branch                | Thu Thiem 2         | Floor 1 - 1H Tran Nao, Binh Trung Ward, Ho Chi Minh City                                                         |
| 10. | Branch                | Luong Dinh Cua      | 193 Nguyen Hoang, Binh Trung Ward, Ho Chi Minh City                                                              |
| 11. | Branch                | Thu Duc             | No. 68, Street No. 27, Quarter 5, Hiep Binh Ward, Ho Chi Minh City                                               |
| 12. | Branch                | Diamond Island      | LK3-21, Saigon Mystery Villas, Binh Trung Tay Ward, Thanh My Loi, Thu Duc city, Ho Chi Minh City                 |
| 13. | Branch                | Masterise           | 3 Street 10, SH07-2 Sala Urban area, An Khanh Ward, Ho Chi Minh City                                             |
| 14. | Branch                | Binh Duong New City | Unit 01, Block D – Green Pearl Commercial Housing Area, Vo Nguyen Giap Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City |
| 15. | Branch                | Him Lam             | Floor 2 B10 - B11 Kim Son, Nguyen Huu Tho, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City.                                      |
| 16. | Branch                | Kim Son             | Floor 1 B8 - B9 Kim Son, Nguyen Huu Tho, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City.                                        |
| 17. | Branch                | Nam Sai Gon         | B10, Kim Son, Nguyen Huu Tho, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City                                                    |
| 18. | Branch                | Trung Son           | Floor 1 B10 – B11 Kim Son, Nguyen Huu Tho, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City                                       |
| 19. | Branch                | Thien Long          | Floor 2 B12 – B13 – B14 Kim Son, Nguyen Huu Tho, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City                                 |

**2. ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING CURRENCY**

Accounting period

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

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

## **KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

### **INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

---

### **3. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM APPLIED**

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

### **4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

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

#### **Basis of consolidation**

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the parent company and its subsidiaries for the year ended 31 March 2025. This control is achieved when the Company has the ability to govern the financial and operating policies of investee companies in order to obtain benefits from the activities of these companies.

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

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

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

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

#### **Accounting estimates**

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

#### **Cash and cash equivalents**

## **KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

### **INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

---

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

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

#### **Business Cooperation Contract (BCC)**

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

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

#### **Receivables and provision for doubtful debts**

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

- Trade receivables include commercial receivables incurred from purchase-sales transactions, including receivables from the sale of exported goods under the trust for other entities;
- Other receivables include non-commercial or non-trading receivables, including: receivables from bank and loan interest; amount paid on behalf of another party; receivables which the export trustor must collect from the trustee; receivables from penalties, compensation; advances; pledges, collaterals, deposits, assets lending, etc ...

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

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

#### **Inventories**

##### ***Real estate***

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

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

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

---

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

**Tangible fixed assets and depreciation**

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

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

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

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

Fixed assets are depreciated using the straight-line method over the estimated useful life of the assets. The details are as follows:

|                   | Years   |
|-------------------|---------|
| Office equipments | 03 – 04 |

**Intangible assets and amortisation**

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

**Operating leases**

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

**Construction in progress**

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

**Prepaid expenses**

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

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

---

**Payables**

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

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

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

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

**Borrowings and finance lease liabilities**

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

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

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

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

**Borrowing costs**

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

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

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

---

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

**Accrued expenses**

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

**Owner's equity recognition**

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

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

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

**Revenue recognition**

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

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

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

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

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

- Interest income is recognized reliably on the balances of deposits, loans, and periodic actual interest.

## **KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

### **INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

---

- Foreign exchange differences reflect profit from the actual exchange differences of arising transactions denominated in foreign currencies during the period and profit from the exchange differences due to the translation of monetary items denominated in foreign currencies at the reporting date.

#### **Record cost price**

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

#### **Taxation**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Financial Instruments**

##### *Initial recognition*

##### Financial assets

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

## **KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

### **INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

---

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

#### Financial liabilities

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

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

#### *Subsequent measurement after initial recognition*

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

#### *Offset of financial instruments*

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

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

#### **Related parties**

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

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

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

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

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

**5. CASH**

|              | <b>30/06/2025</b>     | <b>01/01/2025</b>      |
|--------------|-----------------------|------------------------|
|              | <b>VND</b>            | <b>VND</b>             |
| Cash on hand | 139,887,323           | 48,886,372             |
| Cash in bank | 74,156,314,279        | 106,934,130,807        |
| <b>Total</b> | <b>74,296,201,602</b> | <b>106,983,017,179</b> |

**6. INVESTMENTS HELD TO MATURITY**

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

**7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES**

|                                                    | <b>30/06/2025</b>      | <b>01/01/2025</b>      |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                    | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Solution Development Investment Co., Ltd           | 90,318,005,366         | 136,928,130,436        |
| Khai Minh Land Real Estate JSC                     | 105,112,463,143        | 55,793,212,320         |
| T&T Land Group JSC                                 | 363,048,443            | 1,950,967,982          |
| T&T Homes Real Estate JSC                          | 3,620,359,268          | 6,290,190,675          |
| Khai Minh Land Investment and Brokerage Co., Ltd   | 2,790,013,403          | 1,301,687,242          |
| Phu Loc Real Estate Investment Joint Stock Company | 3,123,104,635          | -                      |
| Other customers                                    | 1,716,634,000          | 349,038,713            |
| <b>Total</b>                                       | <b>207,043,628,258</b> | <b>202,613,227,368</b> |

**8. SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS**

|                                     | <b>30/06/2025</b>      | <b>01/01/2025</b>      |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                     | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Topazcons Construction Co., Ltd (*) | 321,500,000,000        | 296,000,000,000        |
| Other suppliers                     | 2,808,677,089          | 1,975,537,324          |
| <b>Total</b>                        | <b>324,308,677,089</b> | <b>297,975,537,324</b> |

(\*) An advance payment to Topazcons Construction Company Limited under the general contractor contract for project "Ecotourism Area at Ong Lang beach, Phu Quoc special zone, An Giang Province" (also known as "Helios Coastal city project"). Accordingly, Topazcons Construction Company Limited will perform the following tasks: consulting survey, implementing feasibility study report, designing advisory and constructing infrastructure of this project. The project is deployed on an area of about 51.84 hectares with a total estimated investment of about VND 3,000 billion. The project has been received the investment policy decision and Decision approving the detailed construction planning task at scale 1/500 from the Phu Quoc Economic Zone Management Board – An Giang Province, currently doing the registration of land use plans, working with State agencies to plan compensation and site clearance.

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

**9. OTHER RECEIVABLES**

|                                                              | 30/06/2025                      |           | 01/01/2025                      |           |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------|---------------------------------|-----------|
|                                                              | Book value                      | Provision | Book value                      | Provision |
|                                                              | VND                             | VND       | VND                             | VND       |
| <b>Short-term</b>                                            | <b><u>1,027,312,234,316</u></b> | <b>-</b>  | <b><u>956,031,069,761</u></b>   | <b>-</b>  |
| Advance to staff                                             | 4,465,444,668                   | -         | 3,886,871,463                   | -         |
| Short-term deposits (9.1)                                    | 816,082,173,779                 | -         | 523,282,173,779                 | -         |
| Interest accrued                                             | 892,412,224                     | -         | 747,522,903                     | -         |
| Receivable profits from business cooperation contracts (9.2) | 66,953,147,396                  | -         | 106,140,651,509                 | -         |
| Green Symphony Co., Ltd (*)                                  | 60,598,404,304                  | -         | 60,598,404,304                  | -         |
| Receivables related to business cooperation contracts (9.3)  | 74,000,000,000                  | -         | 256,500,000,000                 | -         |
| Others                                                       | 4,320,651,945                   | -         | 4,875,415,803                   | -         |
| <b>Long-term</b>                                             | <b><u>4,838,896,329,350</u></b> | <b>-</b>  | <b><u>4,601,866,329,350</u></b> | <b>-</b>  |
| Long-term deposits (9.1)                                     | 66,296,329,350                  | -         | 71,766,329,350                  | -         |
| Receivables related to usiness cooperation contracts (9.3)   | 4,772,600,000,000               | -         | 4,530,100,000,000               | -         |
| <b>Total</b>                                                 | <b><u>5,866,208,563,666</u></b> | <b>-</b>  | <b><u>5,557,897,399,111</u></b> | <b>-</b>  |

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

- The amount of VND 38,000,000,000 is under the agreement No. 02/BBTT/GHX-KHL dated 02 March 2020 between Khai Hoan Land Group Joint Stock Company and Green Symphony Co., Ltd. Accordingly, Khai Hoan Land Group JSC, on behalf of Green Symphony, transfers money to Thuan Viet Construction - Trading Co., Ltd. with an amount equivalent to 10% of the contract value of Contract No. 01/2020/GHX-TV dated 02 March 2020 about design, supervision, construction, supply and installation of equipment signed between Green Symphony Co., Ltd (investor) and Thuan Viet Construction and Trading Co., Ltd (main contractor).
- Receivables of Green Symphony Co., Ltd amount to VND 22,598,404,304 under the principal contract No.01/HDNT-DV-GHX-KHL-KML dated 02 January 2020 between three parties including Green Symphony - Khai Minh Land- Khai Hoan Land about the obligation to transfer money to invest Khai Hoan Prime project.

**9.1 Deposits and escrow**

|                                                | 30/06/2025             | 01/01/2025             |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                | VND                    | VND                    |
| <b>Short-term</b>                              | <b>816,082,173,779</b> | <b>523,282,173,779</b> |
| Deposit of brokerage contract                  | 816,082,173,779        | 523,282,173,779        |
| - Khai Minh Land Real Estate JSC               | 236,550,000,000        | 293,350,000,000        |
| - Soution Development Investment Co., Ltd      | 239,662,173,779        | 174,662,173,779        |
| - Agency Community Co., Ltd                    | 8,000,000,000          | 40,000,000,000         |
| - Khai Minh Land Investment and Brokerage Co., | 234,000,000,000        | -                      |

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

|                                           | <b>30/06/2025</b>      | <b>01/01/2025</b>      |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <i>Ltd</i>                                |                        |                        |
| - Nhan Quang Investment Co., Ltd          | 26,150,000,000         | 1,650,000,000          |
| - T&B Media Co., Ltd                      | 32,000,000,000         | -                      |
| - Tri Viet Real Estate Co., Ltd           | 19,000,000,000         | -                      |
| - Others                                  | 20,720,000,000         | 13,620,000,000         |
| <b>Long-term</b>                          | <b>66,296,329,350</b>  | <b>71,766,329,350</b>  |
| Deposit of investment project             | 21,500,000,000         | 21,500,000,000         |
| Deposit of real estate brokerage contract | 42,673,918,350         | 48,143,918,350         |
| Deposit of rental office                  | 2,069,695,000          | 2,069,695,000          |
| Others                                    | 52,716,000             | 52,716,000             |
| <b>Total</b>                              | <b>882,378,503,129</b> | <b>595,048,503,129</b> |

**9.2 Interest receivable from business cooperation contracts**

|                                          | <b>30/06/2025</b>     | <b>01/01/2025</b>      |
|------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                          | <b>VND</b>            | <b>VND</b>             |
| Khai Hoan - Vung Tau Group Co., Ltd      | 17,700,821,918        | 65,000,000,000         |
| Khai Minh Land Real Estate JSC           | 39,506,446,485        | 23,961,484,843         |
| Agency Community Co., Ltd                | 9,286,712,327         | 8,459,166,666          |
| Solution Development Investment Co., Ltd | 459,166,666           | 8,720,000,000          |
| <b>Total</b>                             | <b>66,953,147,396</b> | <b>106,140,651,509</b> |

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

**9.3 Receivables related to business cooperation contracts**

|                                              | <b>30/06/2025</b>        | <b>01/01/2025</b>        |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                              | <b>VND</b>               | <b>VND</b>               |
| <b>Short-term</b>                            | <b>74,000,000,000</b>    | <b>256,500,000,000</b>   |
| Agency Community Co., Ltd (1)                | 74,000,000,000           | 256,500,000,000          |
| <b>Long-term</b>                             | <b>4,772,600,000,000</b> | <b>4,530,100,000,000</b> |
| Green Symphony Co., Ltd (2)                  | 927,500,000,000          | 632,500,000,000          |
| Khai Minh Land Real Estate JSC (3)           | 1,852,600,000,000        | 1,847,600,000,000        |
| Solution Development Investment Co., Ltd (4) | 820,000,000,000          | 940,000,000,000          |
| Khai Hoan - Vung Tau Group Co., Ltd (5)      | 930,000,000,000          | 1,110,000,000,000        |
| Nhan Quang Investment Co., Ltd (6)           | 242,500,000,000          | -                        |
| <b>Total</b>                                 | <b>4,846,600,000,000</b> | <b>4,786,600,000,000</b> |

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

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

---

- (2) The receivable from Green Symphony Co., Ltd under the business cooperation contracts No. HD01/2023/HĐHT/GHX-KHG related to the Apartment building project in Hiep Phuoc commune, Ho Chi Minh city (Green Symphony Co., Ltd is the investor). The total capital contribution is VND 1,125 billion. Investment cooperation period is 60 months. The parties agree to divide the pre-tax profit of the project but not less than 17%/year. Currently, the project has completed the construction of the basement structure and is carrying out the construction of the body and finishing.
- (3) The receivable from Khai Minh Land Real Estate JSC under the business cooperation contracts are as follows:
- Business cooperation contract No. 09/HĐHTKD/KHL-KML and No. 10/HĐHTKD/KHL-KML related to the investment, development, distribution and real estate brokerage of T&T Pho Noi project in phase 1 and phase 2. Profits from project investment activities will be divided by the parties based on contributed capital but not lower than the minimum profit of 12%/year. During the implementing of the contracts and before determining the final profit distribution, Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will temporarily receive an interest amount as agreed for each phase. At the reporting date, the real estate brokerage of T&T Pho Noi project is still implementation.
  - Business cooperation contract No. 01/HĐHTKD/KHL-KML to implement the project of New urban area and entertainment, resort complex Tan Quoi, Tan Quoi commune, Vinh Long province. Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will contribute 25% of the total estimated investment of the project and will receive corresponding 25% of the project products on the total commercial area. In addition, Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will be the exclusive developer and distributor of all products of the project. Before determining the project's profit, Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will temporarily receive an interest rate according to the agreement and applied to each phase. As the reporting date, the project has received approval for the adjustment of the 1/500 detailed planning task and has been approved for the 1/500 detailed planning project.
  - Business cooperation contract No.01/2025/HĐHTKD/KHL-KML to continue investing, developing and operating the Thuan Giao high-rise apartment complex project combined with commercial services at the address: Binh Giao Quarter, Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City. The total value that Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will contribute is 360 billion VND. The parties agree to divide the profit at a minimum of 8%/year. Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will temporarily receive the interest according to the agreement of the terms of the Contract
- (4) The receivable from Solution Development Investment Co., Ltd under the business cooperation contracts No. 12A/HĐHTKD/KHL-SLT; 12B/HĐHTKD/KHL-SLT; 12C/HĐHTKD/KHL-SLT and 12D/HĐHTKD/KHL-SLT related to the investment, development, distribution and real estate brokerage of the project of Commercial area, villas and luxury apartments in Can Giuoc commune, Tay Ninh province (invested by Thai Son Long An Joint Stock Company) for phases 1 – 4. Profits from project investment activities will be divided by the parties based on contributed capital but not lower than the minimum profit of 12%/year. During the implementing of the contracts and before determining the final profit distribution, Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will temporarily receive an interest amount as agreed for each phase. At the reporting date, the real estate brokerage of Long Hau project is still implementation.

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

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

(6) The receivable from Nhan Quang Investment Company Limited under the business cooperation contract No.02/2025/HĐHTKD/KHL-NQ to jointly participate in investment cooperation to purchase land in My Hanh commune, Tay Ninh province to form the project "Duc Hoa Thuong Smart Urban Area". The total value that Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will contribute is 320 billion VND. The parties agree to divide the profit at a minimum of 8%/year. Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will temporarily.

As of June 30, 2025, the balance of other short-term and long-term receivables related to the Company's business cooperation contracts with partners to implement real estate investment project development, distribution and brokerage of real estate products signed with investors. Up to now, some projects are continuing to be implemented/deployed, some projects are finalizing the implementation value with investors, so the final results have not been determined. The Board of Directors and the Board of General Directors assess that the recognition of provisional profit sharing is appropriate and there is no loss requiring.

**10. INVENTORIES**

|                 | 30/06/2025            |           | 01/01/2025             |           |
|-----------------|-----------------------|-----------|------------------------|-----------|
|                 | Historical cost       | Provision | Historical cost        | Provision |
|                 | VND                   | VND       | VND                    | VND       |
| Real estate (*) | 63,312,016,268        | -         | 124,917,035,965        | -         |
| <b>Total</b>    | <b>63,312,016,268</b> | <b>-</b>  | <b>124,917,035,965</b> | <b>-</b>  |

(\*) The value of real estate of the Project of Commercial Areas and Villas in Can Giuoc Commune, Tay Ninh Province and the mixed-use commercial and residential area project in My Hao ward, Hung Yen province.

**11. PREPAID EXPENSES**

|                                        | 30/06/2025           | 01/01/2025           |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                        | VND                  | VND                  |
| <b>Short-term</b>                      | <b>1,843,678,300</b> | <b>6,014,859,094</b> |
| Tools and supplies                     | 210,338,686          | 161,293,794          |
| Office repair and maintenance expenses | 302,737,339          | 56,603,383           |
| Depository fee and bond management fee | 641,165,700          | 2,128,042,556        |
| Insurance cost                         | 483,749,956          | 632,916,666          |
| Others                                 | 205,686,609          | 3,036,002,695        |

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

|                                         | 30/06/2025            | 01/01/2025            |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Long-term</b>                        | <b>43,046,483,051</b> | <b>47,485,902,386</b> |
| Tools and supplies                      | 389,751,320           | 304,501,642           |
| Office repair and maintainance expenses | -                     | 18,045,902            |
| Depository fee and bond management fee  | 41,153,101,361        | 47,157,309,375        |
| Other prepaid expenses                  | 1,503,630,370         | 6,045,467             |
| <b>Total</b>                            | <b>44,890,161,351</b> | <b>53,500,761,480</b> |

**12. TANGIBLE FIXED ASSETS**

| Office equipment        | Cost                 | Accumulated depreciation | Net book value     |
|-------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|
|                         | VND                  | VND                      | VND                |
| As at 01/01/2025        | 4,550,328,026        | 4,058,779,303            | 491,548,723        |
| Purchases               | -                    | 138,738,621              | -                  |
| Other reduction         | (102,400,000)        | (13,396,414)             | -                  |
| <b>As at 30/06/2025</b> | <b>4,447,928,026</b> | <b>4,184,121,510</b>     | <b>263,806,516</b> |

*Cost of tangible fixed assets fully depreciated but still in use: 4,033,375,065 VND***13. INTANGIBLE FIXED ASSETS**

| Office software         | Cost               | Accumulated depreciation | Net book value |
|-------------------------|--------------------|--------------------------|----------------|
|                         | VND                | VND                      | VND            |
| As at 01/01/2025        | 575,365,500        | 510,650,348              | 64,715,152     |
| Purchases               | -                  | 64,715,152               | -              |
| <b>As at 30/06/2025</b> | <b>575,365,500</b> | <b>575,365,500</b>       | <b>-</b>       |

*Cost of tangible fixed assets fully depreciated but still in use : 575.365.000 VND***14. ONSTRUCTION IN PROGRESS**

|                             | 30/06/2025             | 01/01/2025             |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
|                             | VND                    | VND                    |
| Cost for land use right (*) | 212,000,000,000        | 212,000,000,000        |
| Others                      | 1,330,000,000          | 950,000,000            |
| <b>Total</b>                | <b>213,330,000,000</b> | <b>212,950,000,000</b> |

(\*): Cost incurred for transfer land use right for (a) Plot of land of 4,278 m<sup>2</sup> in Tuyên Quang Commune – Lam Dong Province with a transfer price of VND 92 billion and (b) Plot of land of 26,265 m<sup>2</sup> in Ben Luc Commune - Tay Ninh Province with a transfer price of VND 120 billion. Currently, these land plots have been certified under name of Ms. Tran Thi Thu Huong (a related party) and Mrs. Dinh Thi Nhat Hanh (Chief Executive Officer) as authorized by the Board of Management. These amounts are invested by the parent Company into its subsidiaries with aim of investment and trading real estate projects. The subsidiaries are completing legal procedures related to granting land use rights and project investment preparation.

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

**15. SHORT-TERM TRADE PAYABLES**

|                                                | 30/06/2025           |                            | 01/01/2025            |                            |
|------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
|                                                | Value                | Amount able to be paid off | Value                 | Amount able to be paid off |
|                                                | VND                  | VND                        | VND                   | VND                        |
| Thai Son – Long An JSC                         | 2,491,120,825        | 2,491,120,825              | 5,171,625,074         | 5,171,625,074              |
| T&T Urban and Technology Development Co., Ltd  | -                    | -                          | 3,343,541,863         | 3,343,541,863              |
| Nhan Quang Investment Co., Ltd                 | -                    | -                          | 6,334,000,000         | 6,334,000,000              |
| Ngoc Tan Development and Construction Co., Ltd | 2,471,730,000        | 2,471,730,000              | 2,501,730,000         | 2,501,730,000              |
| Others                                         | 2,898,611,450        | 2,898,611,450              | 4,769,521,322         | 4,769,521,322              |
| <b>Total</b>                                   | <b>7,861,462,275</b> | <b>7,861,462,275</b>       | <b>22,120,418,259</b> | <b>22,120,418,259</b>      |

**16. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS**

|              | 30/06/2025           | 01/01/2025         |
|--------------|----------------------|--------------------|
|              | VND                  | VND                |
| Others       | 1,074,909,091        | 274,909,091        |
| <b>Total</b> | <b>1,074,909,091</b> | <b>274,909,091</b> |

**17. TAXES AND AMOUNTS PAYABLE TO THE STATE BUDGET**

|                      | 01/01/2025            | Payable during the year | Paid during the year    | 30/06/2025            |
|----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                      | VND                   | VND                     | VND                     | VND                   |
| Value added tax      | (1,211,575,620)       | 8,224,283,821           | (544,120,718)           | 6,468,587,483         |
| Corporate income tax | 12,777,363,075        | 10,161,200,442          | (16,644,008,189)        | 6,294,555,328         |
| Personal income tax  | 3,633,770,826         | 10,040,246,482          | (8,439,444,651)         | 5,234,572,657         |
| Other taxes and fees | -                     | 4,546,732,437           | (4,508,732,437)         | -                     |
| <b>Total</b>         | <b>15,199,558,281</b> | <b>32,972,463,182</b>   | <b>(30,174,305,995)</b> | <b>17,997,715,468</b> |

*In which :*

- Taxes and amount receivables from State Budget 1,211,575,620

- Taxes and amount payable to State Budget 16,411,133,901 17,997,715,468

**18. SHORT-TERM ACCURED EXPENSES**

|                          | 30/06/2025            | 01/01/2025            |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                          | VND                   | VND                   |
| Accrual commission fee   | 21,761,663,077        | 20,695,116,122        |
| Accrual interest payable | 13,647,127,946        | 12,888,940,458        |
| Others                   | 281,370,000           | 550,000,000           |
| <b>Total</b>             | <b>35,690,161,023</b> | <b>34,134,056,580</b> |

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

**19. OTHER PAYABLES**

|                                              | 30/06/2025             | 01/01/2025             |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                              | VND                    | VND                    |
| <b>Short-term</b>                            | <b>300,716,857,370</b> | <b>254,356,045,867</b> |
| Trade union fee and insurances               | 44,656,260             | 41,426,080             |
| Deposits received from real estate buyers    | 271,780,570,361        | 182,371,764,800        |
| Khai Minh Land Real Estate JSC (1)           | 23,800,354,559         | 23,800,354,559         |
| Customer deposits according to progress(2)   | 1,720,851,819          | 45,515,561,928         |
| Short-term collaterals and deposits received | 100,000,000            | 100,000,000            |
| Other short term payables                    | 3,270,424,371          | 2,526,938,500          |
| <b>Long-term</b>                             | <b>400,000,000</b>     | <b>475,000,000</b>     |
| Long-term collaterals and deposits received  | 400,000,000            | 475,000,000            |
| <b>Total</b>                                 | <b>301,116,857,370</b> | <b>254,831,045,867</b> |

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

**20. LOAN AND FINANCE LIABILITIES**

|                                           | 30/06/2025               | 01/01/2025               |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                           | VND                      | VND                      |
| <b>Short-term</b>                         | <b>527,848,587,000</b>   | <b>442,557,706,504</b>   |
| Short-term loans (20.2)                   | 527,848,587,000          | 202,556,706,504          |
| Current portion of long-term bonds (20.1) | -                        | 240,001,000,000          |
| <b>Long-term</b>                          | <b>663,562,000,000</b>   | <b>590,457,000,000</b>   |
| Long-term bonds (20.1)                    | 490,000,000,000          | 490,000,000,000          |
| Long-term loans (20.2)                    | 173,562,000,000          | 100,457,000,000          |
| <b>Total</b>                              | <b>1,191,410,587,000</b> | <b>1,033,014,706,504</b> |

**20.1 Bonds**

|                                           | 30/06/2025             |          | 01/01/2025             |      |
|-------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|------|
|                                           | Value                  | Term     | Value                  | Term |
|                                           | VND                    | Year     | VND                    | Year |
| <b>Current portion of long-term bonds</b> | <b>-</b>               | <b>-</b> | <b>240,001,000,000</b> |      |
| Bond KHLH2123001                          | -                      | -        | 240,001,000,000        | 3,5  |
| <b>Long-term bonds</b>                    | <b>490,000,000,000</b> |          | <b>490,000,000,000</b> |      |
| Bond KHGH2328001                          | 240,000,000,000        | 5,0      | 240,000,000,000        | 5,0  |
| Bond KHGH2429001                          | 250,000,000,000        | 5,0      | 250,000,000,000        | 5,0  |
| <b>Total</b>                              | <b>490,000,000,000</b> |          | <b>730,001,000,000</b> |      |

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

Details of issued bonds and outstanding balance are as follows:

| Bond                                      | Type of bond          | Number of bonds | Par value (VND) | Rate (% per year)                                                                                            | Term of bond                                        | Purpose                  | Collateral assets                          |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|
| Bond KHGH232 8001 dated 29 September 2023 | Non-convertible bonds | 2,400           | 100 million     | - 13.5% per year (for first 12 months). Interest rates will change according to regulations in the next term | Term of 60 months and interest paid every 6 months. | Carry out some projects. | Payment guarantee from credit institutions |
| Bond KHGH242 9001 dated 20 June 2024      | Non-convertible bonds | 2,500           | 100 million     | - 12.5% per year for first term. Interest rates will change according to regulations in the next term.       | Term of 60 months and interest paid every 6 months. | Carry out some projects. | Payment guarantee from credit institutions |

**20.1 Short-term and long-term loan**

|                                                                             | 30/06/2025             |                           | 01/01/2025             |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
|                                                                             | Amount                 | Repayment capacity amount | Amount                 | Repayment capacity amount |
|                                                                             |                        | VND                       |                        | VND                       |
| <b>Short-term</b>                                                           | <b>527,848,587,000</b> | <b>527,848,587,000</b>    | <b>202,556,706,504</b> | <b>202,556,706,504</b>    |
| Saigon-Hanoi Commercial Joint Stock Bank- Dong Do Branch                    | 33,808,587,000         | 33,808,587,000            | 117,768,706,504        | 117,768,706,504           |
| Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Long An Branch   | 130,000,000,000        | 130,000,000,000           | -                      | -                         |
| Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Phu Nhuan Branch | 15,000,000,000         | 15,000,000,000            | -                      | -                         |
| Personal, organizations loan                                                | 349,040,000,000        | 349,040,000,000           | 84,788,000,000         | 84,788,000,000            |
| <b>Long-term</b>                                                            | <b>173,562,000,000</b> | <b>173,562,000,000</b>    | <b>100,457,000,000</b> | <b>100,457,000,000</b>    |
| Personal, organizations loan                                                | 173,562,000,000        | 173,562,000,000           | 100,457,000,000        | 100,457,000,000           |
| <b>Total</b>                                                                | <b>701,410,587,000</b> | <b>701,410,587,000</b>    | <b>303,013,706,504</b> | <b>303,013,706,504</b>    |

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

**Details of short-term and long-term bank and individual loan contracts:**

| Contract                                                   | Limit (VND)     | Balance at 30/06/2025 | Loan term and purpose                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Collateral                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bank loan</b>                                           |                 |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| No. 12.026/2022/H DDNH-PN/SHB.11140 dated 10 December 2022 | VND 131 billion | VND 33,808,587,000    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- The loan term is 12 months from the date of disbursement</li> <li>- Purpose 1: Loan to buy 28 properties of Millenia Long Hau project</li> <li>- Purpose 2: Borrowing to offset real estate in which the company owns more than 30% of the contract of 28 purchased properties</li> </ul>                                                                                                                                       | - Collateral are property rights arising from house purchase and sale contracts specified in the contract of mortgage of property rights arising from the house sale and purchase contract No. 12.026/2022/HDTC-PN/SHB.111400 dated 10 December 2022.                                                                    |
| No 14477/25MN/H ĐTD dated 26 May 2025                      | VND 130 billion | VND 130,000,000,000   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Term 36 months from the date of signing the Credit Contract. Every 12 months from the date of signing the Credit Contract, HDBank will review whether to allow the Creditee to continue using the Credit Facility</li> <li>- Purpose : Supplement working capital for real estate brokerage activities (salary/commission for employees, collaborators and marketing costs) for output contracts sponsored by HDBANK</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Collateral is 45,000,000 shares of Khai Hoan Land Group Joint Stock Company (Stock symbol KHG)</li> <li>- The collateral is the Land Use Rights Transfer Contract for Land Lot No. R4-91, R4-92, R4-93, R4-94 Hung Gia 4 Quarter, Tan Hung Ward, , Ho Chi Minh City.</li> </ul> |
| No 035/PNH-PKH/KBB-24TD dated 08 January 2025              | VND 15 billion  | VND 15,000,000,000    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- The term of the credit contract is 09 months from the date of disbursement.</li> <li>- Purpose : Supplement working capital for real estate brokerage activities and payment of related costs of customers.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                          | Real estate is the right to use land and assets attached to land at plot number 218, map sheet number 20, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City                                                                                                                                                                                |
| <b>Personal , organization loan</b>                        |                 |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Contracts signed with individuals and organizations.       | -               | VND 522,602,000,000   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Loan term : 12 to 28 months.</li> <li>- Purpose : Working capital supplementation</li> <li>- Interest rate 9.5%-11.5% per year.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | No collateral                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

**21. OWNER'S EQUITY***Movement in owner's equity*

|                     | <u>Owner's equity</u> | <u>Share premium</u> | <u>Retained earnings</u> | <u>Total</u>      |
|---------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|
| As at 01/01/2024    | 4,494,352,050,000     | 13,054,455,000       | 657,801,507,287          | 5,165,208,012,287 |
| Profit for the year | -                     | -                    | 54,626,254,024           | 54,626,254,024    |
| As at 31/12/2024    | 4,494,352,050,000     | 13,054,455,000       | 712,427,761,311          | 5,219,834,266,311 |
| Profit for the year | -                     | -                    | 35,847,610,116           | 35,847,610,116    |
| As at 30/06/2025    | 4,494,352,050,000     | 13,054,455,000       | 748,275,371,427          | 5,255,681,876,427 |

*Detail of the owner's equity*

|                        | <u>30/06/2025</u>          |             | <u>01/01/2025</u>          |             |
|------------------------|----------------------------|-------------|----------------------------|-------------|
|                        | <u>Contributed capital</u> | <u>Rate</u> | <u>Contributed capital</u> | <u>Rate</u> |
|                        | <u>VND</u>                 | <u>%</u>    | <u>VND</u>                 | <u>%</u>    |
| Mr. Nguyen Khai Hoan   | 1,436,640,000,000          | 31.97       | 1,436,640,000,000          | 31.97       |
| Ms. Tran Thi Thu Huong | 580,843,000,000            | 12.92       | 580,843,000,000            | 12.92       |
| Others                 | 2,476,869,050,000          | 55.11       | 2,476,869,050,000          | 55.11       |
| Total                  | 4,494,352,050,000          | 100.00      | 4,494,352,050,000          | 100.00      |

*Capital transactions with owners*

|                                                  | <u>Year 2025</u>  | <u>Year 2024</u>  |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Owners' contributed capital</b>               |                   |                   |
| Capital contributed at the beginning of the year | 4,494,352,050,000 | 4,494,352,050,000 |
| Increase capital in the year                     | -                 | -                 |
| Decrease capital in the year                     | -                 | -                 |
| Capital contributed at the end of the year       | 4,494,352,050,000 | 4,494,352,050,000 |

**Dividends and distributed profits***Shares*

|                                             | <u>30/06/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Number of share authorized to be issued     | 449,435,205       | 449,435,205       |
| - Ordinary share                            | 449,435,205       | 449,435,205       |
| Number of outstanding shares in circulation | 449,435,205       | 449,435,205       |
| - Ordinary share                            | 449,435,205       | 449,435,205       |

Par value per share (VND/share): 10,000 VND

**22. NET REVENUE FROM GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED**

|                                                                     | <u>2nd quarter</u> | <u>2nd quarter</u> | <u>Accumulated</u> | <u>Accumulated</u> |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                     | <u>year 2025</u>   | <u>year 2024</u>   | <u>Year 2025</u>   | <u>Year 2024</u>   |
|                                                                     | <u>VND</u>         | <u>VND</u>         | <u>VND</u>         | <u>VND</u>         |
| Revenue from real estate brokerage service                          | 126,713,489,754    | 24,005,259,683     | 183,309,632,921    | 49,950,109,016     |
| Revenue from the transfer of real estate purchase and sale contract | 19,680,034,195     | 66,206,587,713     | 63,284,137,554     | 76,991,341,696     |
| Other revenue                                                       | -                  | -                  | 225,000,000        | -                  |
| Total                                                               | 146,393,523,949    | 90,211,847,396     | 246,818,770,475    | 126,941,450,712    |

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

|                                                                | 2nd quarter<br>year 2025 | 2nd quarter<br>year 2024 | Accumulated<br>Year 2025 | Accumulated<br>Year 2024 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>The deduction from revenue</b>                              |                          |                          |                          |                          |
| Sales Returns                                                  | -                        | -                        | -                        | -                        |
| <b>Net revenue</b>                                             | <b>146,393,523,949</b>   | <b>90,211,847,396</b>    | <b>246,818,770,475</b>   | <b>126,941,450,712</b>   |
| <b>23. COST OF SALES</b>                                       |                          |                          |                          |                          |
|                                                                | 2nd quarter<br>year 2025 | 2nd quarter<br>year 2024 | Accumulated<br>Year 2025 | Accumulated<br>Year 2024 |
|                                                                | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      |
| Costs of real estate brokerage service                         | 80,972,048,868           | 16,490,268,721           | 117,301,124,842          | 34,825,681,818           |
| Cost of the transfer of real estate purchase and sale contract | 18,901,432,896           | 64,376,966,267           | 61,605,019,697           | 77,294,041,527           |
| <b>Total</b>                                                   | <b>99,873,481,764</b>    | <b>80,867,234,988</b>    | <b>178,906,144,539</b>   | <b>112,119,723,345</b>   |
| <b>24. FINANCIAL INCOME</b>                                    |                          |                          |                          |                          |
|                                                                | 2nd quarter<br>year 2025 | 2nd quarter<br>year 2024 | Accumulated<br>Year 2025 | Accumulated<br>Year 2024 |
|                                                                | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      |
| Bank interests                                                 | 605,976,884              | 665,067,488              | 1,147,725,405            | 1,277,529,247            |
| Loan interests                                                 | 60,000,000               | 7,410,000,000            | 120,000,000              | 14,820,000,000           |
| Interest from business corporation contract                    | 56,083,495,887           | 57,115,500,000           | 114,547,495,887          | 113,658,000,000          |
| <b>Total</b>                                                   | <b>56,749,472,771</b>    | <b>65,190,567,488</b>    | <b>115,815,221,292</b>   | <b>129,755,529,247</b>   |
| <b>Financial income from related parties:</b>                  |                          |                          |                          |                          |
|                                                                | 2nd quarter<br>year 2025 | 2nd quarter<br>year 2024 | Accumulated<br>Year 2025 | Accumulated<br>Year 2024 |
|                                                                | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      |
| Khai Hoan - Vung Tau Group Co., Ltd                            | 16,050,821,918           | 16,650,000,000           | 32,700,821,918           | 32,100,000,000           |
| <b>Total</b>                                                   | <b>16,050,821,918</b>    | <b>16,650,000,000</b>    | <b>32,700,821,918</b>    | <b>32,100,000,000</b>    |
| <b>25. FINANCIAL EXPENSES</b>                                  |                          |                          |                          |                          |
|                                                                | 2nd quarter<br>year 2025 | 2nd quarter<br>year 2024 | Accumulated<br>Year 2025 | Accumulated<br>Year 2024 |
|                                                                | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      |
| Loan interest, bond interest expenses                          | 32,406,929,124           | 30,700,136,605           | 63,337,430,078           | 62,436,315,039           |
| Bond issuance consultancy fee                                  | 25,862,070               | 363,069,864              | 51,724,140               | 726,139,725              |
| Other financial expenses                                       | 17,032,001,569           | 2,018,777,428            | 22,668,454,662           | 3,751,191,220            |
| <b>Total</b>                                                   | <b>49,464,792,763</b>    | <b>33,081,983,897</b>    | <b>86,057,608,880</b>    | <b>66,913,645,984</b>    |

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

**26. SELLING EXPENSES**

|                              | 2nd quarter<br>year 2025 | 2nd quarter<br>year 2024 | Accumulated<br>Year 2025 | Accumulated<br>Year 2024 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                              | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      |
| Labour cost                  | 9,071,717,496            | 7,279,005,779            | 18,071,758,009           | 14,479,602,068           |
| Tools and stationery expense | 11,995,438               | 32,569,285               | 30,396,717               | 147,743,130              |
| Depreciation expense         | 2,531,813                | 30,624,996               | 17,224,994               | 61,249,992               |
| Office rental fee            | 2,713,488,410            | 2,626,632,250            | 5,416,793,015            | 5,175,896,900            |
| Cost of interest support     | -                        | 224,754,483              | -                        | 449,135,209              |
| Outsourced services expense  | 1,518,433,709            | 2,664,745,253            | 3,729,635,555            | 5,592,950,408            |
| Other expense                | 96,309,636               | 209,383,722              | 161,030,745              | 696,782,223              |
| <b>Total</b>                 | <b>13,414,476,501</b>    | <b>13,067,715,768</b>    | <b>27,426,839,035</b>    | <b>26,603,359,930</b>    |

**27. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

|                                  | 2nd quarter<br>year 2025 | 2nd quarter<br>year 2024 | Accumulated<br>Year 2025 | Accumulated<br>Year 2024 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                  | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      |
| Labour cost                      | 7,511,517,788            | 5,616,424,369            | 14,496,826,772           | 10,608,323,010           |
| Tools expense for administration | 22,809,894               | 62,613,582               | 42,510,574               | 132,734,490              |
| Depreciation expense             | 80,375,694               | 96,250,014               | 186,228,779              | 192,500,028              |
| Taxes and fee                    | 103,388,504              | -                        | 368,698,982              | 38,000,000               |
| Outsourced services expense      | 2,504,659,671            | 2,080,329,241            | 5,009,651,498            | 3,267,298,702            |
| Other expense                    | 52,332,148               | 30,632,100               | 149,282,824              | 38,245,100               |
| <b>Total</b>                     | <b>10,275,083,699</b>    | <b>7,886,249,306</b>     | <b>20,253,199,429</b>    | <b>14,277,101,330</b>    |

**28. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSE**

|                                                         | Accumulated<br>Year 2025 | Accumulated<br>Year 2024 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                         | VND                      | VND                      |
| Parent company                                          | 10,158,107,797           | 7,463,938,938            |
| An Pha Real Estate Development Investment Co., Ltd      | 2,145,806                | 2,400,224                |
| An Thinh Phat Real Estate Business Investment Co., Ltd. | 946,839                  | 2,400,282                |
| <b>Total current corporate income tax expenses</b>      | <b>10,161,200,442</b>    | <b>7,468,739,444</b>     |

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

**29. EARNING PER SHARE**

|                                                               | 2nd quarter<br>year 2025 | 2nd quarter<br>year 2024 | Accumulated<br>Year 2025 | Accumulated<br>Year 2024 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                               | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      |
| Accounting profit after corporate income tax                  | 20,489,752,370           | 16,480,022,595           | 35,847,610,116           | 29,431,575,416           |
| Deduction to bonus and welfare fund                           | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Profits are distributed to shareholders who own common shares | 20,489,752,370           | 16,480,022,595           | 35,847,610,116           | 29,431,575,416           |
| Weighted average number of common shares                      | 449,435,205              | 449,435,205              | 449,435,205              | 449,435,205              |
| Earnings per share                                            | 46                       | 37                       | 80                       | 65                       |

**30. OPERATING LEASE COMMITMENTS**

|                                                                                               | 2nd quarter<br>year 2025 | 2nd quarter<br>year 2024 | Accumulated<br>Year 2025 | Accumulated<br>Year 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                               | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      |
| Minimum lease payments under operating leases recognised in the income statement for the year | 2,713,488,410            | 2,626,632,250            | 5,416,793,015            | 5,175,896,900            |
| <b>Total</b>                                                                                  | <b>2,713,488,410</b>     | <b>2,626,632,250</b>     | <b>5,416,793,015</b>     | <b>5,175,896,900</b>     |

At 30 June 2025, the Company had outstanding commitments under non-cancellable operating leases which fall due as follows:

|                                       | 30/06/2025            | 01/01/2025            |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                       | VND                   | VND                   |
| Within one year                       | 10,829,599,960        | 9,473,777,750         |
| In the second to fifth year inclusive | 14,500,672,312        | 8,860,707,000         |
| <b>Total</b>                          | <b>25,330,272,272</b> | <b>18,334,484,750</b> |

**31. RELATED PARTY TRANSACTIONS AND BALANCES**

The related parties are as follows

| Related parties                    | Relationship                                                                         |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Khai Hoan Group Co., Ltd.          | A major member contribute capital of this company is the chairman of Khai Hoan Land. |
| Khai Hoan - Vung Tau Group Co.,Ltd | The Chairman of Board of Management has a significant influence on this company.     |
| Green Symphony Co., Ltd            | Mr. Dinh Hoang Tam is a capital contributor of this company.                         |
| Mrs. Tran Thi Thu Huong            | Major shareholder, Mr. Nguyen Khai Hoan's wife                                       |
| Mrs. Nguyen Thi Le Thuy            | Mr. Nguyen Khai Hoan's sister.                                                       |
| Mr. Dinh Hoang Tam                 | Mrs. Dinh Thi Nhat Hanh brother.                                                     |

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

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

**Transactions with related parties:**

|                                                       | Accumulated<br>Year 2025 | Accumulated<br>Year 2024 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                       | VND                      | VND                      |
| <b>Khai Hoan – Vung Tau Group Co., Ltd</b>            |                          |                          |
| - Transfer money of business cooperation              | -                        | 120,000,000,000          |
| - Receive money back from business cooperation        | 180,000,000,000          | -                        |
| - Collect interest from business cooperation contract | 80,000,000,000           | 30,300,000,000           |
| <b>Green Symphony Co., Ltd</b>                        |                          |                          |
| - Money Transfer Business Cooperation                 | 295,000,000,000          | 312,500,000,000          |
| - Receive money back from business cooperation        | -                        | 120,000,000,000          |

**Related party's balances:**

|                                                         | 30/06/2025      | 01/01/2025        |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
|                                                         | VND             | VND               |
| <b>Other receivables</b>                                |                 |                   |
| Mrs. Nguyen Thi Le Thuy                                 | -               | 185,013,121       |
| <b>Khai Hoan – Vung Tau Group Co., Ltd</b>              |                 |                   |
| - Receivable from interest                              | 17,700,821,918  | 65,000,000,000    |
| - Receivables related to business cooperation contracts | 930,000,000,000 | 1,110,000,000,000 |
| <b>Green Symphony Co., Ltd</b>                          |                 |                   |
| - Short-term other receivables related to advance payme | 60,598,404,304  | 60,598,404,304    |
| - Long-term receivables related to business cooperation | 927,500,000,000 | 632,500,000,000   |

**Remuneration of Board of Directors and The Management:**

| Name                    | Position                                                                                                              | Year 2025   | Year 2024   |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Mr. Nguyen Khai Hoan    | Chairman                                                                                                              | 120,000,000 | 120,000,000 |
| Mrs. Dinh Thi Nhat Hanh | Vice chairwoman, Chief Executive Officer                                                                              | 289,300,000 | 294,800,000 |
| Mrs. Pham Thi Minh Phu  | Member, Deputy Chief Executive Officer                                                                                | 103,642,127 | 249,422,945 |
| Mr. Tran Van Duong      | Deputy Chief Executive Officer (Appointed on 16 December 2024)                                                        | 780,800,000 | -           |
| Mr. Phung Quang Hai     | Member of the Board of Member (resigned on 15 April 2024), Deputy Chief Executive Officer (resigned on 15 March 2024) | -           | 145,323,810 |

**KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 5-7-9-11 Hung Gia 4 Internal Road, Phu My Hung Urban Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Second quarter 2025

| Name                                          | Postion                             | Year 2025            | Year 2024          |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Mr. Tran Manh Toan                            | Independent Member                  | 60,000,000           | 60,000,000         |
| Mrs. Pham Thi Hoa                             | Independent Member                  | 60,000,000           | 60,000,000         |
| <b>Total</b>                                  |                                     | <b>1,413,742,127</b> | <b>929,546,755</b> |
| <b>Remuneration of the Supervisory Board:</b> |                                     |                      |                    |
| Name                                          | Postion                             | Year 2025            | Year 2024          |
| Mr Hoang Phuong                               | Head of Supervisory Board           | 48,000,000           | 48,000,000         |
| Ms Nguyen Thu Trang                           | Member                              | 231,167,445          | 131,000,000        |
| Mr Le Van Kieu                                | Member (Appointed on 15 April 2024) | 30,000,000           | 12,500,000         |
| Mr Nguyen Minh Hieu                           | Member (Resigned on 15 April 2024)  | -                    | 50,000,000         |
| <b>Total</b>                                  |                                     | <b>309,167,445</b>   | <b>241,500,000</b> |

**32. INFORMATION ON INVESTMENT COOPERATION COMMITMENT**

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

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

**33. SUBSEQUENT EVENTS**

There are no material events occurring after the balance sheet date that require adjustment to or disclosure in the Financial Statements as at 30 June 2025.

Preparer



Nguyen Thi Thuy

Chief Accountant



Khu Viet Nghia

Ho Chi Minh City, 25 July 2025

Chief Executive Officer



Dinh Thi Nhat Hanh