

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ 4/2025**  
**(Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025)**



TP. Hồ Chí Minh, tháng 01 năm 2026

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

19  
ÔN  
: Ô  
ÁP  
M  
PH

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính Quý 4 năm 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 4 năm 2025 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

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

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Phó Tổng Giám đốc
Ông 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 4 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,



---

**Đình Trí Nhật Hạnh**

**Tổng Giám đốc**

*TP Hồ Chí Minh, Ngày 28 tháng 01 năm 2026*

10/10/2025

**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 4 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.996.682.120.072</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>94.700.606.775</b>	<b>106.983.017.179</b>
1. Tiền	111		94.700.606.775	106.983.017.179
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>20.251.851.946</b>	<b>21.143.123.288</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	20.251.851.946	21.143.123.288
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.759.078.168.482</b>	<b>1.456.619.834.453</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	115.291.612.986	202.613.227.368
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	302.860.717.343	297.975.537.324
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.340.925.838.153	956.031.069.761
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>113.848.088.635</b>	<b>124.917.035.965</b>
1. Hàng tồn kho	141	10	113.848.088.635	124.917.035.965
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>8.803.404.234</b>	<b>16.549.394.354</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	6.606.212.265	6.014.859.094
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.197.191.969	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>4.993.468.111.311</b>	<b>4.864.973.979.460</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>4.729.870.104.107</b>	<b>4.601.866.329.350</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	4.729.870.104.107	4.601.866.329.350
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>201.058.636</b>	<b>556.263.875</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	201.058.636	491.548.723
- Nguyên giá	222		4.447.928.026	4.550.328.026
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.246.869.390)	(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>218.361.237.126</b>	<b>215.065.483.849</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		4.526.237.126	2.115.483.849
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	213.835.000.000	212.950.000.000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>45.035.711.442</b>	<b>47.485.902.386</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	45.035.711.442	47.485.902.386
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>6.990.150.231.383</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 4 năm 2025

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.703.893.080.538</b>	<b>1.371.352.118.388</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>907.817.080.538</b>	<b>780.420.118.388</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	7.505.045.706	22.120.418.259
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	1.574.909.091	274.909.091
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	22.830.660.047	16.411.133.901
4. Phải trả người lao động	314		7.078.382.329	10.565.848.186
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	33.532.799.187	34.134.056.580
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	307.033.859.655	254.356.045.867
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	528.261.424.523	442.557.706.504
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>796.076.000.000</b>	<b>590.932.000.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	476.000.000	475.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	795.600.000.000	590.457.000.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.286.257.150.845</b>	<b>5.219.834.266.311</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>5.286.257.150.845</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		778.850.645.845	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		66.422.884.534	54.626.254.024
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>6.990.150.231.383</b>	<b>6.591.186.384.699</b>



Nguyễn Thị Thuý  
Người lập biểu



Khu Việt Nghĩa  
Kế toán trưởng



Đinh Thị Nhật Hạnh  
Tổng Giám đốc

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁI 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 4 năm 2025

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

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế	
			2025	2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	236.640.593.552	113.887.305.190	619.084.573.385	309.842.135.613
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		236.640.593.552	113.887.305.190	619.084.573.385	309.842.135.613
4. Giá vốn hàng bán	11	23	211.048.901.182	97.979.963.505	487.777.933.925	264.434.263.115
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		25.591.692.370	15.907.341.685	131.306.639.460	45.407.872.498
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	50.761.521.775	58.981.525.254	218.441.432.981	252.527.065.396
7. Chi phí tài chính	22	25	36.877.023.104	35.813.316.466	161.016.145.722	133.834.374.116
Trong đó: chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	23		37.616.815.702	29.500.497.026	135.004.272.325	120.136.402.415
8. Chi phí bán hàng	25	26	13.889.270.347	12.948.415.685	64.633.111.430	53.656.506.562
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	9.762.893.103	9.140.197.461	36.020.814.851	32.421.515.923
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		15.824.027.591	16.986.937.327	88.078.000.438	78.022.541.293
11. Thu nhập khác	31		62.045.622	906.451.540	1.985.130.718	2.792.247.381
12. Chi phí khác	32		227.576.806	3.542.218.872	5.543.328.810	10.692.137.409
13. Lợi nhuận khác	40		(165.531.184)	(2.635.767.332)	(3.558.198.092)	(7.899.890.028)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		15.658.496.407	14.351.169.995	84.519.802.346	70.122.651.265
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	3.316.857.285	3.386.352.747	18.096.917.812	15.496.397.241
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.341.639.122	10.964.817.248	66.422.884.534	54.626.254.024
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	27	24	148	122

Nguyễn Thị Thuý  
Người lập biểuKhu Việt Nghĩa  
Kế toán trưởngĐinh 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 4 năm 2025

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối	
		Quý 4/2025	Quý 4/2024
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	84.519.802.346	70.122.651.265
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	252.805.239	545.019.825
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(218.441.432.981)	(252.527.065.396)
- Chi phí lãi vay	06	135.004.272.325	133.834.374.116
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.335.446.929	(48.025.020.190)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(477.589.064.337)	(42.622.258.730)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	8.658.194.053	84.416.801.757
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	34.828.082.310	94.416.334.843
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.858.837.773	(23.329.514.310)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(129.008.244.407)	(120.423.966.245)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(17.226.783.909)	(5.512.125.491)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(577.143.531.588)</b>	<b>(61.079.748.366)</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	(782.600.000)	(1.402.312.963)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	891.271.342	(317.243.123.288)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	189.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	273.905.731.823	219.550.865.550
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>274.014.403.165</b>	<b>89.905.429.299</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	821.845.375.208	443.245.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(530.998.657.189)	(415.230.293.496)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>290.846.718.019</b>	<b>28.014.706.504</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50	<b>(12.282.410.404)</b>	<b>56.840.387.437</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60	<b>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>	70	<b>94.700.606.775</b>	<b>106.983.017.179</b>


Nguyễn Thị Thủy  
Người lập biểu

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2026

# 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 4 năm 2025

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

Quý 4 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 28 ngày 21/10/2025.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 28 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, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng nhà các loại; chuẩn bị mặt bằng; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh; hoạt động thiết kế dân dụng; dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; giáo dục nghề nghiệp; hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu.

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

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

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

#### Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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 BDS.	100%	100%	100%
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	Tp. Hồ Chí Minh.	Kinh doanh – môi giới BDS.	100%	100%	100%

**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 4 năm 2025

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

Ngoài ra, tại 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các chi nhánh và văn phòng đại diện như sau:

<b>STT</b>	<b>Loại hình</b>	<b>Tên rút gọn</b>	<b>Địa chỉ</b>
1.	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
2.	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Thọ	Tầng 2, B8 - B9 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh.
3.	Chi nhánh	Phú Mỹ Hưng	970 Nguyễn Văn Linh, Khu Mỹ Toàn 3, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh.
4.	Chi nhánh	Mỹ Toàn 1	1411 Nguyễn Văn Linh, Khu Phố Mỹ Toàn 2, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh
5.	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Cảnh 2	280A4 Lương Định Của, Phường Bình Hưng, Tp. Hồ Chí Minh.
6.	Chi nhánh	Thảo Điền	193 Nguyễn Hoàng, Phường Bình Trưng, Tp. Hồ Chí Minh
7.	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.
8.	Chi nhánh	Thủ Thiêm 2	1H Trần Nãi, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Tp. Hồ Chí Minh.
9.	Chi nhánh	Lương Định Của	193 Nguyễn Hoàng, Phường Bình Trưng, Tp. Hồ Chí Minh.
10.	Chi nhánh	Thủ Đức	68 Đường Số 27, KP5. Phường Hiệp Bình, Tp. Hồ Chí Minh.
11.	Chi nhánh	Diamond Island	LK3-21 Saigon Mystery Villas, Phường Bình Trưng, Tp. Hồ Chí Minh.
12.	Chi nhánh	Masterise	Số 3 Đường số 10, SH07-2 Khu đô thị Sala – Đại Quang Minh, Phường An Khánh, Tp. Hồ Chí Minh.
13.	Chi nhánh	Bình Dương	74A Đại Lộ Bình Dương, Khu phố Bình Giao, Phường Thuận Giao, TP.HCM
14.	Chi nhánh	Nam Sài Gòn	B10 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh.
15.	Chi nhánh	Phúc Long	Tầng G B12-13-14 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh
16.	Chi nhánh	Thiên Long	Tầng 2 B12 – B13 – B14 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh.
17.	Chi nhánh	Hưng Long	Tầng 4 B12 – B13 – B14 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh.

## 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 4 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 31/12/2025. 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 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 4 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 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 4 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 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 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 4 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 kế ước vay, nợ và từng loại tài sản vay, nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính dài hạn". Các khoản vay và nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn".

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

## 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 4 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 do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

### **Ghi nhận doanh thu**

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

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

## 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 4 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 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 4 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 4 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

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	56.917.887	48.886.372
Tiền gửi ngân hàng	94.643.688.888	106.934.130.807
<b>Cộng</b>	<b>94.700.606.775</b>	<b>106.983.017.179</b>

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Solution	21.382.647.008	136.928.130.436
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Khai Minh Land	82.079.784.638	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	2.946.648.812	6.290.190.675
Công ty TNHH Đầu Tư và Môi giới Khai Minh Land	4.532.614.906	1.301.687.242
Phải thu các khách hàng khác	3.986.869.179	349.038.713
<b>Cộng</b>	<b>115.291.612.986</b>	<b>202.613.227.368</b>

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

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Topazcons(*)	285.500.000.000	296.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng An Phú Vinh	3.580.200.000	-
Công ty TNHH Kingsmen Việt Nam	8.100.000.000	-
Các đối tượng khác	5.680.517.343	1.975.537.324
<b>Cộng</b>	<b>302.860.717.343</b>	<b>297.975.537.324</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 4 năm 2025

**Bản 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 31/12/2025		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>1.340.925.838.153</u></b>	<b>=</b>	<b><u>956.031.069.761</u></b>	<b>=</b>
Tạm ứng	4.933.129.070	-	3.886.871.463	-
Ký cược, ký quỹ (9.1)	1.221.901.129.735	-	523.282.173.779	-
Lãi dự thu	830.939.035	-	747.522.903	-
Phải thu lãi Hợp đồng hợp tác kinh doanh (9.2)	52.227.525.935	-	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	-	-	256.500.000.000	-
Các khoản phải thu khác	434.710.074	-	4.875.415.803	-
<b><u>Dài hạn</u></b>	<b><u>4.729.870.104.107</u></b>	<b>=</b>	<b><u>4.601.866.329.350</u></b>	<b>=</b>
Ký cược, ký quỹ (9.1)	43.289.104.107	-	71.766.329.350	-
Phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh (9.3)	4.686.581.000.000	-	4.530.100.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>6.070.795.942.260</u></b>	<b>=</b>	<b><u>5.557.897.399.111</u></b>	<b>=</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 Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hường Xanh. Theo đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải 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- Khải Minh Land - Khải Hoàn Land về nghĩa vụ chuyển tiền đầu tư dự án Khải 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 4 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****9.1 Ký cược, ký quỹ**

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.221.901.129.735</b>	<b>523.282.173.779</b>
Ký quỹ thực hiện các dự án môi giới bất động sản	1.221.901.129.735	523.282.173.779
- Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	184.000.000.000	293.350.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	244.035.599.860	174.662.173.779
- Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	4.000.000.000	40.000.000.000
- Công Ty TNHH Đầu Tư Và Môi Giới Khải Minh Land	191.600.000.000	-
- Công Ty TNHH Đầu Tư Nhân Quang	109.893.418.891	1.650.000.000
- Công Ty TNHH Duy Kim	102.318.731.993	-
- Công Ty TNHH Quân Kiên	84.435.196.553	-
- Công ty TNHH Giao Hường Xanh	291.420.000.000	-
- Các đối tượng khác	10.198.182.438	13.620.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>43.289.104.107</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	19.065.409.107	48.143.918.350
Ký quỹ thuê văn phòng	2.665.695.000	2.069.695.000
Các khoản ký quỹ khác	58.000.000	52.716.000
<b>Cộng</b>	<b>1.265.190.233.842</b>	<b>595.048.503.129</b>

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

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu	15.830.136.986	65.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	24.261.553.334	23.961.484.843
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	-	8.459.166.666
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	12.135.835.615	8.720.000.000
<b>Cộng</b>	<b>52.227.525.935</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 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>-</b>	<b>256.500.000.000</b>
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	-	256.500.000.000

**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 4 năm 2025

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

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>Dài hạn</b>	<b>4.686.581.000.000</b>	<b>4.530.100.000.000</b>
Công ty TNHH Giao Hường Xanh (1)	1.153.481.000.000	632.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (2)	1.335.600.000.000	1.847.600.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (3)	1.025.000.000.000	940.000.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu (4)	930.000.000.000	1.110.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Nhân Quang (5)	242.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>4.686.581.000.000</b>	<b>4.786.600.000.000</b>

- (1) Khoản phải thu Công ty TNHH Giao hưởng xanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số HD01/2023/HĐHT/GHX-KHG và theo Phụ lục 03 điều chỉnh giá trị hợp tác 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 1.437,5 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.
- (2) 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 01/HĐHTKD/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 04/2025/HĐHTKD/KHL-KML để tiếp tục đầu tư, phát triển, kinh doanh dự án khu chung cư tại thành phố Hồ Chí Minh. Công ty góp vốn với số tiền là 440 tỷ đồng. Thời gian thực hiện trong vòng 3 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Lợi nhuận thu được từ dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ góp vốn nhưng không thấp hơn mức lợi nhuận tạm thời là 8%/năm.
- (3) Khoản phải thu Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh sau.
- 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

## 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 4 năm 2025

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

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/2025/HĐHTKD/KHL-SOL để tiếp tục đầu tư, phát triển, kinh doanh dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ tại thành phố Hồ Chí Minh. Công ty góp vốn với số tiền là 480 tỷ đồng. Thời gian thực hiện trong vòng 3 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Lợi nhuận thu được từ dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ góp vốn nhưng không thấp hơn mức lợi nhuận tối thiểu là 8%/năm.
- (4) Khoản phải thu Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/2023/HĐHTKD/KHVT-KHL để cùng thực hiện dự án Tiểu khu 1 nằm trong Giai đoạn 1 Đảo Gò Găng thuộc dự án Khu đô thị mới Gò Găng tại đảo Gò Găng và đảo Long Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ góp 1.110 tỷ đồng và sẽ thực hiện phân chia lợi nhuận dựa trên tỷ lệ góp vốn. Trước khi xác định lợi nhuận của dự án, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, dự án đã được phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Đảo Gò Găng và Đảo Long Sơn, Xã Long Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh
- (5) Khoản phải thu Công ty TNHH Đầu tư Nhân Quang theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2025/HĐHTKD/KHL-NQ để cùng thực hiện dự án khu đô thị thông minh tại xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh. Giá trị góp vốn là 320 tỷ đồng. Thời gian thực hiện trong vòng 3 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Lợi nhuận thu được từ dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ góp vốn.

Tại ngày 31/12/2025, 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 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hoá bất động sản (*)	113.848.088.635	-	124.917.035.965	-
<b>Cộng</b>	<b>113.848.088.635</b>	<b>-</b>	<b>124.917.035.965</b>	<b>-</b>

(\*) Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc các dự án Cao ốc căn hộ tại Xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh; Dự án Khu hỗn hợp văn phòng thương mại và nhà ở tại Phường Mỹ Hào, Tỉnh Hưng Yên.

#### 11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.606.212.265</b>	<b>6.014.859.094</b>
Công cụ, dụng cụ	205.801.073	161.293.794
Chi phí sửa chữa văn phòng	840.712.446	56.603.383
Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu	3.948.000.001	2.128.042.556
Chi phí bảo hiểm	3.333.326	632.916.666
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.608.365.419	3.036.002.695

**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 4 năm 2025

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

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>Dài hạn</b>	<b>45.035.711.442</b>	<b>47.485.902.386</b>
Công cụ, dụng cụ	1.128.905.155	304.501.642
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.426.305.530	18.045.902
Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu	42.093.482.272	47.157.309.375
Các chi phí trả trước dài hạn khác	387.018.485	6.045.467
<b>Cộng</b>	<b>51.641.923.707</b>	<b>53.500.761.480</b>

**12. TÀI SẢN CÓ 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	-	201.486.501	-
Giảm trong năm	(102.400.000)	(13.396.414)	-
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>4.447.928.026</b>	<b>4.246.869.390</b>	<b>201.058.636</b>

Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng: 4.098.015.065 VND

**13. TÀI SẢN CÓ 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 31/12/2025</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 DỒI DANG**

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	212.000.000.000	212.000.000.000
Khác	1.835.000.000	950.000.000
<b>Cộng</b>	<b>213.835.000.000</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, 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.

**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 4 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Tại ngày 31/12/2025		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 TNHH Dịch Vụ Bất Động Sản KĐ	312.549.455	312.549.455	-	-
Công ty TNHH T Và B Truyền Thông	810.489.642	810.489.642	-	-
Công ty TNHH Giao Hường Xanh	237.500.535	237.500.535	-	-
Công ty TNHH Sáng Tạo TMA	380.000.000	380.000.000	-	-
Công ty Cổ Phần Thái Sơn - Long An	-	-	5.171.625.074	5.171.625.074
Công ty TNHH Phát Triển Công Nghệ và Đô Thị T&T	-	-	3.343.541.863	3.343.541.863
Công ty TNHH Đầu tư Nhân Quang	-	-	6.334.000.000	6.334.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Ngọc Tân	2.346.730.000	2.346.730.000	2.501.730.000	2.501.730.000
Các đối tượng khác	3.417.776.074	3.417.776.074	4.769.521.322	4.769.521.322
<b>Cộng</b>	<b>7.505.045.706</b>	<b>7.505.045.706</b>	<b>22.120.418.259</b>	<b>22.120.418.259</b>

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

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Các khách hàng khác	1.574.909.091	274.909.091
<b>Cộng</b>	<b>1.574.909.091</b>	<b>274.909.091</b>

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

	Tại ngày 01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại ngày 31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	(1.211.575.620)	16.333.703.208	(12.644.696.262)	2.477.431.326
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.777.363.075	18.096.917.812	(17.226.783.909)	13.647.496.978
Thuế thu nhập cá nhân	3.633.770.826	20.341.017.397	(17.269.056.480)	6.705.731.743
Các loại thuế khác	-	5.082.898.195	(5.082.898.195)	-
<b>Cộng</b>	<b>15.199.558.281</b>	<b>59.854.536.612</b>	<b>(52.223.434.846)</b>	<b>22.830.660.047</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

22.830.660.047

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với 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, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

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

Quý 4 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 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Trích trước chi phí lương doanh số	19.457.654.788	20.695.116.122
Trích trước lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	13.512.188.839	12.888.940.458
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	562.955.560	550.000.000
<b>Cộng</b>	<b>33.532.799.187</b>	<b>34.134.056.580</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>307.033.859.655</b>	<b>254.356.045.867</b>
Kinh phí công đoàn và các khoản bảo hiểm	58.331.640	41.426.080
Thu hộ tiền từ người mua bất động sản	279.486.191.808	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	1.868.129.829	2.526.938.500
<b>Dài hạn</b>	<b>476.000.000</b>	<b>475.000.000</b>
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	476.000.000	475.000.000
<b>Cộng</b>	<b>307.509.859.655</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 Tập đoàn Khải Hoàn Land quản lý 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 giữa Công ty TNHH Giao Hường Xanh, Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land và Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land.

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>528.261.424.523</b>	<b>442.557.706.504</b>
Các khoản vay ngắn hạn (20.2)	528.261.424.523	202.556.706.504
Trái phiếu thường đến hạn trả (20.1)	-	240.001.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>795.600.000.000</b>	<b>590.457.000.000</b>
Trái phiếu thường (20.1)	650.000.000.000	490.000.000.000
Các khoản vay dài hạn (20.2)	145.600.000.000	100.457.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.323.861.424.523</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 4 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****20.1 Trái phiếu phát hành**

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá gốc	Kỳ hạn	Giá gốc	Kỳ hạn
	VND	Năm	VND	Năm
<b>Trái phiếu ngắn hạn</b>	-		<b>240.001.000.000</b>	
Trái phiếu KHGH2123001	-	-	240.001.000.000	3,5
<b>Trái phiếu dài hạn</b>	<b>650.000.000.000</b>		<b>490.000.000.000</b>	
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
Trái phiếu KHG12501	80.000.000.000	5,0	-	-
Trái phiếu KHG12502	80.000.000.000	5,0	-	-
<b>Cộng</b>	<b>650.000.000.000</b>		<b>730.001.000.000</b>	

**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) - 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 - 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 KHG12501 ngày 02/10/2025	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	800	100 triệu	- Lãi suất 13,5% đối với kỳ tính lãi đầu tiên - Các kỳ tiếp theo lãi suất sẽ thay đổi theo quy định.	Kỳ hạn 60 tháng và thanh toán lãi 6 tháng/ lần	Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty.	Có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng
Trái phiếu KHG12502 ngày 03/12/2025	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	800	100 triệu	- Lãi suất 13,5% đối với kỳ tính lãi đầu tiên - Các kỳ tiếp theo lãi suất sẽ thay đổi theo quy định.	Kỳ hạn 60 tháng và thanh toán lãi 6 tháng/ lần	Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty.	Có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng

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

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 4 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****20.2 Vay ngắn hạn, dài hạn**

	Tại 31/12/2025		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
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>533.898.129.111</b>	<b>533.898.129.111</b>	<b>202.556.706.504</b>	<b>202.556.706.504</b>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Đông Đô	-	-	117.768.706.504	117.768.706.504
Ngân hàng TMCP phát triển TP HCM – Chi nhánh Long An	129.999.424.523	129.999.424.523	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi Nhánh Phú Nhuận	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-
Khách hàng cá nhân	383.262.000.000	383.262.000.000	84.788.000.000	84.788.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>145.600.000.000</b>	<b>145.600.000.000</b>	<b>100.457.000.000</b>	<b>100.457.000.000</b>
Khách hàng cá nhân, tổ chức	145.600.000.000	145.600.000.000	100.457.000.000	100.457.000.000
<b>Cộng</b>	<b>673.861.424.523</b>	<b>673.861.424.523</b>	<b>303.013.706.504</b>	<b>303.013.706.504</b>

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

Hợp đồng	Hạn mức	Số dư 31/12/2025	Thời hạn và mục đích vay	Tài sản đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Long An</b>				
Số 14477/25MN/H ĐTD Ngày 26/05/2025	130 tỷ đồng	129.999.424.523 đồng	- Thời gian cấp hạn mức : 36 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng. - Mục đích : Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động môi giới bất động sản.	- Tài sản đảm bảo của bên thứ ba bao gồm cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một số lô đất tại khu phố Hưng Gia, phường Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh..
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Phú Nhuận</b>				
Số 035/PNH-PKH/KBB-24TD ngày 08/01/2025	15 tỷ đồng	15.000.000.000 đồng	- Thời gian duy trì hạn mức : 12 tháng kể từ ngày ký. - Mục đích : Bổ sung vốn lưu động	- TSĐB 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.	-	528.862.000.000 đồng	- Thời hạn vay từ 6 tháng – 28 tháng. - Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. - Lãi suất: từ 9,4% - 11,5%/năm.	Không có tài sản đảm bảo

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÀI 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 4 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****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	-	-	66.422.884.534	66.422.884.534
Tại ngày 31/12/2025	4.494.352.050.000	13.054.455.000	778.850.645.845	5.286.257.150.845

*Chi tiết vốn góp chủ sở hữu*

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Ông Nguyễn Khải Hoàn	1.372.483.000.000	30,54	1.436.640.000.000	31,97
Bà Trần Thị Thu Hương	445.000.000.000	9,90	580.843.000.000	12,92
Cổ đông khác	2.676.869.050.000	59,56	2.476.869.050.000	55,11
<b>Cộng</b>	<b>4.494.352.050.000</b>	<b>100,00</b>	<b>4.494.352.050.000</b>	<b>100,00</b>

*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 31/12/2025	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 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Luỹ kế năm 2025	Luỹ kế năm 2024
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	178.363.021.546	52.765.927.790	497.522.863.825	143.816.900.576
Doanh thu chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Bất động sản	58.277.572.006	61.121.377.400	121.561.709.560	166.025.235.037
Doanh thu khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>236.640.593.552</b>	<b>113.887.305.190</b>	<b>619.084.573.385</b>	<b>309.842.135.613</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với 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, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

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

Quý 4 năm 2025

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

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Luỹ kế năm 2025	Luỹ kế năm 2024
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>				
Hàng bán bị trả lại	-	-	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>236.640.593.552</b>	<b>113.887.305.190</b>	<b>619.084.573.385</b>	<b>309.842.135.613</b>
<b>23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>				
	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Luỹ kế năm 2025	Luỹ kế năm 2024
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	153.002.702.549	40.528.309.263	368.126.715.595	101.233.331.373
Giá vốn chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Bất động sản	58.046.198.633	57.451.654.242	119.651.218.330	163.200.931.742
<b>Cộng</b>	<b>211.048.901.182</b>	<b>97.979.963.505</b>	<b>487.777.933.925</b>	<b>264.434.263.115</b>
<b>24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Luỹ kế năm 2025	Luỹ kế năm 2024
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi	610.858.762	457.525.254	2.360.391.889	2.253.565.396
Lãi cho vay, hợp tác kinh doanh	50.150.663.013	58.524.000.000	216.081.041.092	250.273.500.000
<b>Cộng</b>	<b>50.761.521.775</b>	<b>58.981.525.254</b>	<b>218.441.432.981</b>	<b>252.527.065.396</b>
<b>Doanh thu hoạt động tài chính từ bên liên quan:</b>				
	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Luỹ kế năm 2025	Luỹ kế năm 2024
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu	14.064.657.534	16.650.000.000	60.830.136.986	65.400.000.000
<b>Cộng</b>	<b>14.064.657.534</b>	<b>16.650.000.000</b>	<b>60.830.136.986</b>	<b>65.400.000.000</b>
<b>25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>				
	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Luỹ kế năm 2025	Luỹ kế năm 2024
	VND	VND	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	37.616.815.702	29.500.497.026	134.914.272.325	120.136.402.415
Phí tư vấn phát hành trái phiếu	265.862.070	25.862.070	343.448.280	822.863.865
Chi phí khác	(1.005.654.668)	6.286.957.370	25.758.425.117	12.875.107.836
<b>Cộng</b>	<b>36.877.023.104</b>	<b>35.813.316.466</b>	<b>161.016.145.722</b>	<b>133.834.374.116</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với 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, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

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

Quý 4 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****26. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Luỹ kế năm 2025	Luỹ kế năm 2024
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên	8.921.518.922	8.003.690.702	44.903.962.734	30.401.762.633
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	17.781.702	18.980.216	61.353.302	193.641.193
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	30.624.996	17.224.994	122.499.984
Chi phí thuê văn phòng	2.725.285.151	2.678.340.669	10.846.718.156	10.429.193.045
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	-	-	629.522.276
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.196.020.070	1.997.026.634	8.589.714.797	10.252.720.641
Chi phí khác	28.664.502	219.752.468	214.137.447	1.627.166.790
<b>Cộng</b>	<b>13.889.270.347</b>	<b>12.948.415.685</b>	<b>64.633.111.430</b>	<b>53.656.506.562</b>

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Luỹ kế năm 2025	Luỹ kế năm 2024
	VND	VND	VND	VND
Chi phí cho nhân viên	7.205.617.356	6.891.980.552	25.624.018.046	24.225.594.426
Chi phí đồ dùng văn phòng	185.922.319	40.856.365	368.787.217	233.020.977
Chi phí khấu hao tài sản cố định	29.159.412	118.012.273	248.976.659	422.519.841
Thuế, phí và lệ phí	150.000	-	368.848.982	38.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.074.615.820	2.057.627.971	8.926.300.927	7.404.079.379
Chi phí khác	267.428.196	31.720.300	483.883.020	98.301.300
<b>Cộng</b>	<b>9.762.893.103</b>	<b>9.140.197.461</b>	<b>36.020.814.851</b>	<b>32.421.515.923</b>

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

	Luỹ kế năm 2025	Luỹ kế năm 2024
	VND	VND
Công ty mẹ	<b>18.049.745.430</b>	15.485.596.216
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha	2.075.732	5.400.451
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	45.096.650	5.400.574
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>18.096.917.812</b>	<b>15.496.397.241</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 4 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Luỹ kế năm 2025	Luỹ kế năm 2024
	VND	VND	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	12.341.639.122	10.964.817.248	66.422.884.534	54.626.254.024
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	12.341.639.122	10.964.817.248	66.422.884.534	54.626.254.024
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	449.435.205	449.435.205	449.435.205	449.435.205
<b>Cộng</b>	<b>27</b>	<b>24</b>	<b>148</b>	<b>122</b>

**30. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Luỹ kế năm 2025	Luỹ kế 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	2.725.285.151	2.678.340.669	10.846.718.156	10.429.193.045
<b>Cộng</b>	<b>2.725.285.151</b>	<b>2.678.340.669</b>	<b>10.846.718.156</b>	<b>10.429.193.045</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 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Trong vòng một năm	9.152.386.819	9.473.777.750
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	12.515.852.814	8.860.707.000
<b>Cộng</b>	<b>21.668.239.633</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 Hưởng Xanh	Không còn là bên liên quan kể từ ngày 13/01/2026).
Bà Trần Thị Thu Hương	Vợ ông Nguyễn Khải Hoàn.
Bà Nguyễn Thị Lệ Thủy	Chị gái ông Nguyễn Khải Hoàn.
Ông Đinh Hoàng Tâm	Anh trai bà Đinh Thị Nhật Hạnh.

**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 4 năm 2025

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

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:**

	<u>Luỹ kế năm 2025</u> VND	<u>Luỹ kế năm 2024</u> VND
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land</b>		
- Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	Không còn là bên	3.600.000.000
- Nhận lại tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh	liên quan	57.270.000.000
<b>Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu</b>		
- Nhận lại tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.000.000.000	-
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	110.000.000.000	30.300.000.000
<b>Công ty TNHH Giao Hường Xanh</b>		
- Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	520.981.000.000	312.500.000.000
<b>Công ty TNHH Cộng đồng Môi Giới</b>		
- Nhận lại tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh	Không còn là bên	129.000.000.000
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	liên quan	31.700.000.000
<b>Số dư các bên liên quan:</b>	<u>Tại 31/12/2025</u> VND	<u>Tại 01/01/2025</u> VND
<b>Phải thu khác</b>		
- Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	-	185.013.121
<b>Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu</b>		
- Phải thu ngắn hạn về lãi Hợp tác kinh doanh	15.830.136.986	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	1.153.481.000.000	632.500.000.000

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

Họ và tên	Chức danh	<u>Luỹ kế năm 2025</u>	<u>Luỹ kế năm 2024</u>
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	240.000.000
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	577.800.000	583.300.000
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	305.232.127	486.121.717
Ông Trần Văn Đường	Phó Tổng Giám đốc	1.110.690.909	65.150.000
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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với 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, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

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

Quý 4 năm 2025

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

Họ và tên	Chức danh	Luỹ kế năm 2025	Luỹ kế năm 2024
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên HĐQT độc lập	120.000.000	120.000.000
Bà Phạm Thị Hoà	Thành viên HĐQT độc lập	120.000.000	120.000.000
<b>Cộng</b>		<b>2.473.723.036</b>	<b>1.759.895.527</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	96.000.000	96.000.000
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên	528.367.445	323.513.000
Ông Lê Văn Kiều	Thành viên	60.000.000	42.500.000
Ông Nguyễn Minh Hiếu	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/04/2024)	-	50.000.000
<b>Cộng</b>		<b>684.367.445</b>	<b>512.013.900</b>

**32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2025

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Người lập



Nguyễn Thị Thuỳ

Kế toán trưởng



Khu Việt Nghĩa



Đinh Thị Nhật Hạnh