

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

TP. Hồ Chí Minh, tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 34

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 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 Phú	Thành viên
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên độc lập
Bà Phạm Thị Hòa	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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, 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 hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc



Đinh Thị Nhật Hạnh
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Số: 88 /2026/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông,
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại thuyết minh số 10.3 trong Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất: Tại ngày 31/12/2025, trong số dư khoản phải thu dài hạn khác có số tiền khoảng 4.581 tỷ đồng (chiếm 65,5% tổng tài sản) là giá trị của các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các đối tác để thực hiện đầu tư, phát triển, môi giới và phân phối các sản phẩm bất động sản. Đến thời điểm hiện tại, một số dự án đầu tư, phát triển, môi giới, phân phối các sản phẩm bất động sản đang được Công ty và các đối tác triển khai, thực hiện với chủ đầu tư, các bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa xác định kết quả hợp tác kinh doanh cuối cùng làm cơ sở phân chia tài chính; một số dự án đang tiếp tục trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết để trình các cơ quan quản lý nhà nước phê duyệt trước khi triển khai công việc đầu tư xây dựng; theo đó, các bên tiếp tục thống nhất chia lợi nhuận tạm tính và thực hiện quyết toán tài chính khi kết thúc và thanh lý đối với một số hợp đồng hợp tác kinh doanh. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá các hợp đồng hợp tác kinh doanh này đã được thiết lập tuân thủ các quy định của pháp luật, việc ghi nhận lợi nhuận tạm tính và quyết toán khi kết thúc hợp đồng là phù hợp với đặc điểm đầu tư của dự án. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết chịu trách nhiệm về tính an toàn của các khoản tiền đầu tư, theo đó sẽ tăng cường quản trị việc thực hiện các nội dung, mục đích trong việc sử dụng khoản vốn góp của Công ty trong các hợp đồng hợp tác kinh doanh này và có biện pháp phòng ngừa tổn thất phát sinh (nếu có). Theo đó, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá không có bất kỳ tổn thất nào phát sinh cần phải trích lập dự phòng liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025.

Vấn đề khác

Một số chỉ tiêu so sánh trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được Công ty điều chỉnh hồi tố/ phân loại lại để phù hợp với nguyên tắc ghi nhận doanh thu, chi phí của hợp đồng hợp tác kinh doanh và các thỏa thuận bổ sung với các đối tác.



Nguyễn Thương
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 0308-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tạ Thị Thắm
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 3676-2026-055-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B01 - DN/HN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.959.232.813.454	1.665.762.405.239
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		94.700.606.775	106.983.017.179
1. Tiền	111	5	94.700.606.775	106.983.017.179
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		20.251.851.946	21.143.123.288
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	20.251.851.946	21.143.123.288
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.726.445.195.198	1.396.169.834.453
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	95.730.584.907	202.613.227.368
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	369.386.247.218	297.975.537.324
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	234.500.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	1.026.828.363.073	895.581.069.761
IV. Hàng tồn kho	140	11	113.848.088.635	124.917.035.965
1. Hàng tồn kho	141		113.848.088.635	124.917.035.965
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.987.070.900	16.549.394.354
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	1.789.878.931	6.014.859.094
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.197.191.969	9.322.959.640
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	-	1.211.575.620
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.035.250.960.277	4.926.785.037.665
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.624.420.104.107	4.601.866.329.350
1. Phải thu dài hạn khác	216	10	4.624.420.104.107	4.601.866.329.350
II. Tài sản cố định	220		201.058.636	556.263.875
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	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		-	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)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		218.361.237.126	215.065.483.849
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	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
IV. Tài sản dài hạn khác	260		192.268.560.408	109.296.960.591
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	192.268.560.408	109.296.960.591
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6.994.483.773.731	6.592.547.442.904

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B01 - DN/HN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.704.852.058.511	1.371.624.330.029
I. Nợ ngắn hạn	310		908.776.058.511	780.692.330.029
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		1.574.909.091	274.909.091
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	21.915.681.020	16.683.345.542
4. Phải trả người lao động	314		8.952.339.329	10.565.848.186
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	33.532.799.187	34.134.056.580
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	307.033.859.655	254.356.045.867
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	528.261.424.523	442.557.706.504
II. Nợ dài hạn	330		796.076.000.000	590.932.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	476.000.000	475.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	795.600.000.000	590.457.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.289.631.715.220	5.220.923.112.875
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	5.289.631.715.220	5.220.923.112.875
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		782.225.210.220	713.516.607.875
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		713.516.607.875	657.801.507.287
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		68.708.602.345	55.715.100.588
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.994.483.773.731	6.592.547.442.904

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập

Nguyễn Thị Thùy

Kế toán trưởng

Khu Việt Nghĩa



Đinh Thị Nhật Hạnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MẪU SỐ B02 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	601.301.820.586	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		601.301.820.586	309.842.135.613
4. Giá vốn hàng bán	11	22	487.777.933.925	264.434.263.115
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		113.523.886.661	45.407.872.498
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	160.369.487.776	192.077.065.396
7. Chi phí tài chính	22	24	80.410.688.295	72.023.315.911
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		70.087.258.627	71.126.813.011
8. Chi phí bán hàng	25	25	64.926.509.430	53.656.506.562
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	37.601.373.851	32.421.515.923
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		90.954.802.861	79.383.599.498
11. Thu nhập khác	31		1.985.130.718	2.792.247.381
12. Chi phí khác	32	27	5.543.328.810	10.692.137.409
13. Lợi nhuận khác	40		(3.558.198.092)	(7.899.890.028)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		87.396.604.769	71.483.709.470
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	18.688.002.424	15.768.608.882
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		68.708.602.345	55.715.100.588
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		68.708.602.345	55.715.100.588
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	153	124

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thùy

Khu Việt Nghĩa

Đinh Thị Nhật Hạnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MẪU SỐ B03 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	87.396.604.769	71.483.709.470
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	02	266.201.653	545.019.825
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(160.369.487.776)	(192.077.065.396)
- Chi phí lãi vay	06	70.087.258.627	72.023.315.911
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(2.619.422.727)	(48.025.020.190)
- Tăng các khoản phải thu	09	(323.054.205.516)	(42.622.258.730)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	8.658.194.053	84.416.801.757
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	43.182.560.851	108.967.320.242
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(78.746.619.654)	(85.140.572.515)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(72.641.023.944)	(73.163.893.439)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(17.226.783.909)	(5.512.125.491)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(442.447.300.846)	(61.079.748.366)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(505.000.000)	(1.402.312.963)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.664.741.000.000)	(317.243.123.288)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.637.743.000.000	189.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	166.821.172.423	219.550.865.550
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	139.318.172.423	89.905.429.299
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	874.217.424.523	443.245.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(583.370.706.504)	(415.230.293.496)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	290.846.718.019	28.014.706.504
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(12.282.410.404)	56.840.387.437
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	106.983.017.179	50.142.629.742
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	94.700.606.775	106.983.017.179

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập

Nguyễn Thị Thùy

Kế toán trưởng

Khu Việt Nghĩa



Đinh Thị Nhật Hạnh

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land) (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309139261 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/07/2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 21/10/2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 4.494.352.050.000 đồng, tương ứng với 449.435.205 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 245 người ký hợp đồng lao động (tại ngày 31/12/2024 tổng là 152 người), chưa bao gồm cộng tác viên và nhân viên môi giới khoảng 5.268 người.

Ngành nghề kinh doanh chính và hoạt động chính

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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:

Tên công ty	Thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha	Thành phố Hồ Chí Minh	100%	100%	Kinh doanh, môi giới bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	100%	100%	Kinh doanh, môi giới bất động sản

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Thông tin về thay đổi Chế độ kế toán doanh nghiệp:

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và một số thông tư liên quan khác. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Báo cáo tài chính năm 2025 được Công ty lập và trình bày theo 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 21/03/2016 của Bộ Tài chính, 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. Ảnh hưởng của việc áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo hướng dẫn tại Thông tư 99 đối với số liệu sổ kế toán và số liệu Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 01/01/2026 được thực hiện theo hướng dẫn chuyển đổi số dư trên sổ kế toán và điều khoản chuyển tiếp quy định tại Thông tư 99 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - "Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót".

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. 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.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.4. Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản cho vay để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

4.5. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

4.6. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

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

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

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

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

4.7. Hàng tồn kho***Hàng hóa bất động sản***

Bất động sản được mua để bán hoặc cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

4.8. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	<u>Số năm</u>
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04

4.9. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

4.10. Thuê hoạt động

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

4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.12. Các khoản trả trước

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

4.13. Các khoản phải trả

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

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

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

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

4.14. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và vay vốn theo phương thức phát hành trái phiếu thường (không có quyền chuyển đổi).

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

Công ty vay vốn bằng phát hành trái phiếu thường bao gồm: trái phiếu ngang giá (phát hành trái phiếu với giá đúng bằng mệnh giá của trái phiếu), trái phiếu có chiết khấu (phát hành trái phiếu với giá nhỏ hơn mệnh giá của trái phiếu) và trái phiếu có phụ trội (phát hành trái phiếu với giá lớn hơn mệnh giá của trái phiếu). Công ty theo dõi chi tiết chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và theo thời hạn phát hành trái phiếu. Chiết khấu và phụ trội trái phiếu được xác định và ghi nhận ngay tại thời điểm phát hành trái phiếu. Công ty phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội vào chi phí đi vay hoặc để giảm trừ chi phí đi vay theo phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng.

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

4.15. Chi phí đi vay

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

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

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

4.16. Chi phí phải trả

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

4.17. Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

4.18. 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 vào thời điểm báo cáo; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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

4.19. Thuế

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

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

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

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

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

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

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

4.20. 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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4.21. Các bên liên quan

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

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

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

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

5. TIỀN

	31/12/2025	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
Cộng	94.700.606.775	106.983.017.179

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 Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Long An.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	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 Khải Minh Land	62.518.756.559	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 Khải Minh Land	4.532.614.906	1.301.687.242
Phải thu các khách hàng khác	3.986.869.179	349.038.713
Cộng	95.730.584.907	202.613.227.368

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (*)	285.500.000.000	296.000.000.000
Công ty TNHH Quân Kiên	41.435.196.553	-
Công ty TNHH Duy Kim	17.318.731.993	-
Các đối tượng khác	25.132.318.672	1.975.537.324
Cộng	369.386.247.218	297.975.537.324

(*) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (Trước kia là Công ty TNHH Xây dựng Việt Nhật Daiki) theo Hợp đồng tổng thầu dự án "Khu du lịch sinh thái tại bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc" (hay còn gọi là "Dự án Helios Coastal City"). Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Topazcons sẽ thực hiện các công việc: tư vấn khảo sát, thực hiện báo cáo nghiên cứu khả 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 Kiên Giang. Hiện nay, Công ty đang thực hiện công tác đăng ký kế hoạch sử dụng đất, hoàn thiện thủ tục chuyển đổi tính chất dự án từ du lịch sinh thái sang đất đô thị hỗn hợp (có thành phần đất ở) mục đích tăng hiệu quả đầu tư dự án, đồng thời hoàn thiện thủ tục cập nhật vào quy hoạch chung của đặc khu kinh tế Phú Quốc.

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu Tư Nhân Quang	106.500.000.000	-
Công ty TNHH Duy Kim	85.000.000.000	-
Công ty TNHH Quân Kiên	43.000.000.000	-
Cộng	234.500.000.000	-

Các khoản cho đối tác vay với thời gian dưới 12 tháng, lãi suất 12%/năm (các đơn vị này đều là nhà cung cấp của Công ty). Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Công ty đã làm việc với các đơn vị này để thống nhất thời gian thu hồi công nợ, theo đó, các khoản vay này sẽ được thu hồi trước ngày 30/06/2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B09 - DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

10. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	1.026.828.363.073	-	895.581.069.761	-
Tạm ứng	4.933.129.070	-	3.886.871.463	-
Ký cược, ký quỹ (10.1)	920.875.599.860	-	523.282.173.779	-
Lãi ngân hàng dự thu	830.939.035	-	747.552.903	-
Phải thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh, lãi cho vay (10.2)	39.155.580.730	-	45.690.651.509	-
Khoản chi hộ Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (*)	60.598.404.304	-	60.598.404.304	-
Phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh (10.3)	-	-	256.500.000.000	-
Các khoản phải thu khác	434.710.074	-	4.875.415.803	-
Dài hạn	4.624.420.104.107	-	4.601.866.329.350	-
Ký cược, ký quỹ (10.1)	43.289.104.107	-	71.766.329.350	-
Phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh (10.3)	4.581.131.000.000	-	4.530.100.000.000	-
Cộng	5.651.248.467.180	-	5.497.447.399.111	-

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

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

10.1. Ký cược, ký quỹ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	920.875.599.860	523.282.173.779
Ký quỹ thực hiện các dự án môi giới bất động sản	920.875.599.860	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 Đầu tư và Môi giới Khải Minh Land	191.600.000.000	-
- Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	291.420.000.000	-
- Các đối tượng khác	9.820.000.000	55.270.000.000
Dài hạn	43.289.104.107	71.766.329.350
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	2.589.695.000	2.069.695.000
Các khoản ký quỹ khác	134.000.000	52.716.000
Cộng	964.164.703.967	595.048.503.129

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	-	4.550.000.000
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
Các đối tượng khác	2.758.191.781	-
Cộng	39.155.580.730	45.690.651.509

Đây là các khoản tiền lãi phải thu liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh (Chi tiết tại 10.3).

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	-	256.500.000.000
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới	-	256.500.000.000
Dài hạn	4.581.131.000.000	4.530.100.000.000
Công ty TNHH Giao Hưởng 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
- Dự án Tân Quới	1.087.600.000.000	1.387.600.000.000
- Dự án tại Công ty Hoàng Thảo My	248.000.000.000	-
- Dự án T&T Phố Nối	-	460.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (3)	1.025.000.000.000	940.000.000.000
- Dự án T&T Long Hậu	620.000.000.000	940.000.000.000
- Dự án tại Công ty Hồng Trâm Phát	405.000.000.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (4)	824.550.000.000	1.110.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Nhân Quang (5)	242.500.000.000	-
Cộng	4.581.131.000.000	4.786.600.000.000

- (1) Khoản phải thu Công ty TNHH Giao hưởng xanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số HD01/2023/HĐHT/GHX-KHG ngày 01/08/2025 và các phụ lục kèm theo để thực hiện dự án Cao ốc căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Giao hưởng

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

xanh làm chủ đầu tư. Tổng giá trị hợp tác Công ty sẽ góp vào dự án là 1.437,5 tỷ đồng tương ứng khoảng 50% tổng vốn góp của hợp đồng hợp tác và đến ngày 31/12/2025 Công ty đã góp 1.153,481 tỷ đồng. Thời gian hợp tác đầu tư: 60 tháng. Các bên thống nhất phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án theo tỷ lệ góp vốn hợp tác đầu tư. Dự án đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý, đã có Giấy phép xây dựng. Hiện nay, dự án đã đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán với khách hàng và đang tiếp tục xây dựng hoàn thiện phần thân, dự kiến cất nóc vào cuối quý II/2026.

(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/HDHTKD/KHL-KML ngày 30/03/2021 để thực hiện dự án Khu đô thị mới và tổ hợp vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới, xã Tân Quới, tỉnh Vĩnh Long. Tổng giá trị hợp tác Công ty sẽ góp vốn khoảng 1.500 tỷ đồng tương ứng với 25% tổng vốn đầu tư vào dự án và đến ngày 31/12/2025, Công ty đã góp 1.087 tỷ đồng (đã thu hồi một phần vốn góp trong năm). Các bên thống nhất phân chia sản phẩm của dự án theo tỷ lệ góp vốn đồng thời Công ty sẽ là đơn vị phát triển, phân phối độc quyền toàn bộ sản phẩm của dự án. Thời hạn của hợp đồng được gia hạn đến hết ngày 29/03/2031. 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 tạm tính 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. Kế hoạch tiếp theo: dự án tiếp tục hoàn thiện thủ tục báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đồng thời triển khai hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư cho dự án và hoàn thiện các thủ tục rà soát hiện trạng phục vụ công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng.
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/2025/HĐHTKD/KHL-KML ngày 10/12/2025 để tham gia hợp tác đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hoàng Thảo My để tiếp tục đầu tư, phát triển, kinh doanh dự án Xây dựng khu chung cư Hoàng Thảo My tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty sẽ góp vốn với số tiền là 440 tỷ đồng tương ứng 80% tổng vốn kinh doanh và đến ngày 31/12/2025, Công ty đã góp 248 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. Hiện nay, dự án Xây dựng khu chung cư Hoàng Thảo My tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh đã được phê duyệt chủ đầu tư, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và phê duyệt quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, đồng thời Công ty cũng đang triển khai các thủ tục liên quan đến việc hoàn thiện thủ tục Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và xác định nghĩa vụ tài chính về việc tính tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(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 ký tháng 11/2021 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) các giai đoạn 1 - 3. Tổng số vốn Công ty sẽ góp theo các hợp đồng này là 820 tỷ đồng tương ứng với 70% tổng vốn góp và đến ngày 31/12/2025, Công ty đã góp 620 tỷ đồng (đã thu hồi một phần vốn góp trong năm). Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận khoản lãi tạm tính theo thỏa thuận và thực hiện quyết toán tài chính khi kết thúc hợp đồng hợp tác. Thời gian thực hiện hợp đồng được kéo dài đến năm 2028. 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.
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/2025/HĐHTKD/KHL-SOL ngày 10/12/2025 để tham gia hợp tác đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Trâm Phát để tiếp tục đầu tư, phát triển, kinh doanh dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ Thuận Giao tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty sẽ góp vốn với số tiền là 480 tỷ đồng tương ứng với 80% tổng vốn kinh doanh và đến ngày 31/12/2025 Công ty đã góp 405 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. Hiện nay, dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ Thuận Giao đã được phê duyệt chấp thuận chủ trương chủ đầu tư đồng thời là nhà đầu tư, bên cạnh đó dự án đã hoàn tất thủ tục phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng 1/500, đã được cấp quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, hoàn thiện các thủ tục đầu

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

nổi, thủ tục về môi trường. Theo kế hoạch, quý II/2026 dự án sẽ hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và hoàn thiện thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính về việc tính tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- (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 ngày 06/10/2023 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, xã Long Sơn, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty sẽ góp 1.110 tỷ đồng tương ứng với 3,8% tổng vốn đầu tư của Tiểu khu 1 - Giai đoạn 1 của Dự án, đến ngày 31/12/2025 Công ty đã góp 824,55 tỷ đồng. 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 tạm tính 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. Công ty và Khải Hoàn - Vũng Tàu thống nhất sẽ chia lợi nhuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh theo tỷ lệ góp vốn dựa trên lợi nhuận của BCC đồng thời miễn lãi tạm chia trong năm 2024 và 2025 để tạo nguồn lực triển khai dự án trong giai đoạn tiếp theo. Ngoài ra, Công ty đã tìm được đối tác để cùng các bên triển khai dự án này, hiện tại, Công ty và đối tác mới đã gửi văn bản đến cơ quan nhà nước để đề xuất các công việc tiếp theo cho dự án cụ thể là cập nhật chương trình phát triển đô thị; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố Hồ Chí Minh (mới), đồng thời hoàn thiện các thủ tục cần thiết để lập Hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư cho dự án.
- (5) Khoản phải thu Công ty TNHH Đầu tư Nhân Quang theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2025/HĐHTKD/KHL-NQ ngày 02/06/2025 để cùng thực hiện dự án khu đô thị thông minh tại xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh. Công ty sẽ góp vốn với số tiền là 320 tỷ đồng tương ứng với 80% tổng vốn kinh doanh và đến ngày 31/12/2025 Công ty đã góp 242,5 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. Hiện tại dự án đang làm các thủ tục pháp lý để hoàn thiện các thủ tục phê duyệt đầu tư.

Tại ngày 31/12/2025, số dư khoản phải thu dài hạn khác liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các đối tác với tổng số tiền khoảng 4.581 tỷ đồng (chiếm 65,5% tổng tài sản) để thực hiện các dự án đầu tư bất động sản và phát triển, môi giới, phân phối các sản phẩm bất động sản. Đến thời điểm hiện tại, dự án phát triển, môi giới, phân phối các sản phẩm bất động sản đang được Công ty và đối tác triển khai, thực hiện với chủ đầu tư, các bên tham gia hợp đồng hợp tác đầu tư chưa xác định kết quả hợp tác kinh doanh cuối cùng làm cơ sở phân chia tài chính; một số dự án đang tiếp tục trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết để trình các cơ quan quản lý nhà nước phê duyệt để triển khai các công việc đầu tư xây dựng; theo đó, các bên tiếp tục thống nhất chia lợi nhuận tạm tính và thực hiện quyết toán tài chính khi kết thúc và thanh lý hợp đồng hợp tác (trình bày tại thuyết minh số 23). Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá các hợp đồng hợp tác đầu tư này đã được thiết lập tuân thủ các quy định của pháp luật, việc ghi nhận lợi nhuận tạm tính và quyết toán khi kết thúc hợp đồng là phù hợp với đặc điểm đầu tư của dự án. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết chịu trách nhiệm giám sát việc thực hiện các nội dung, mục đích và tính an toàn trong việc sử dụng các khoản vốn góp của các hợp đồng hợp tác đầu tư này và có biện pháp phòng ngừa tổn thất phát sinh (nếu có). Theo đó, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty đánh giá không có bất kỳ tổn thất nào phát sinh cần phải trích lập dự phòng liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025.

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hoá bất động sản (*)	113.848.088.635	-	124.917.035.965	-
Cộng	113.848.088.635	-	124.917.035.965	-

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	1.789.878.931	6.014.859.094
Công cụ dụng cụ	205.801.073	161.293.794
Chi phí sửa chữa văn phòng	365.712.446	56.603.383
Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu	-	2.128.042.556
Chi phí bảo hiểm	3.333.326	632.916.666
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.215.032.086	3.036.002.695
Dài hạn	192.268.560.408	109.296.960.591
Công cụ, dụng cụ	1.128.905.155	304.501.642
Chi phí sửa chữa văn phòng	-	18.045.902
Chi phí liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	189.326.331.238	108.968.367.580
Chi phí trả trước khác	1.813.324.015	6.045.467
Cộng	194.058.439.339	115.311.819.685

(*) Khoản chi phí mà Công ty bỏ ra để thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Giao hưởng xanh trong giai đoạn hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa phân chia lợi nhuận sẽ được tổng hợp và phân bổ vào chi phí tại thời điểm Công ty được phân chia kết quả kinh doanh từ hoạt động của BCC.

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2025	4.550.328.026	4.550.328.026
Giảm khác	(102.400.000)	(102.400.000,0)
Tại ngày 31/12/2025	4.447.928.026	4.447.928.026
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2025	4.058.779.303	4.058.779.303
Khấu hao trong năm	201.486.501	201.486.501
Giảm khác	(13.396.414)	(13.396.414)
Tại ngày 31/12/2025	4.246.869.390	4.246.869.390
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2025	491.548.723	491.548.723
Tại ngày 31/12/2025	201.058.636	201.058.636
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	4.033.375.065	4.033.375.065

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	212.000.000.000	212.000.000.000
Các dự án khác	1.835.000.000	950.000.000
Cộng	213.835.000.000	212.950.000.000

(*) Là khoản chi phí phát sinh cho việc nhận chuyển nhượng các lô đất tại Tỉnh Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng) và tại Tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh) với tổng giá trị chuyển nhượng là 212 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 các công ty con. Đây là khoản Công ty mẹ đầu tư vào hai công ty con để tạo quỹ đất phục vụ mục đích đầu tư, phát triển kinh doanh các dự án bất động sản. Các công ty con đều trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến cấp quyền sử dụng đất và công tác chuẩn bị đầu tư dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B09 - DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
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 nhà cung cấp khác	5.158.315.706	5.158.315.706	4.769.521.322	4.769.521.322
Cộng	7.505.045.706	7.505.045.706	22.120.418.259	22.120.418.259

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	(1.211.575.620)	14.555.427.928	12.644.696.262	699.156.046
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.049.574.716	18.688.002.424	17.226.783.909	14.510.793.231
Thuế thu nhập cá nhân	3.633.770.826	20.341.017.397	17.269.056.480	6.705.731.743
Các khoản thuế, phí khác	-	5.082.898.195	5.082.898.195	-
Cộng	15.471.769.922	58.667.345.944	52.223.434.846	21.915.681.020

Trong đó:

- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

1.211.575.620
16.683.345.542

21.915.681.020

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B09 - DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí môi giới bất động sản	19.457.654.788	20.695.116.122
Trích trước lãi vay	13.512.188.839	12.888.940.458
Chi phí phải trả khác	562.955.560	550.000.000
Cộng	33.532.799.187	34.134.056.580

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	307.033.859.655	254.356.045.867
Kinh phí công đoàn và các khoản bảo hiểm	58.331.640	41.426.080
Thu hộ tiền đặt cọc 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 cược, ký quỹ	100.000.000	100.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	1.868.129.829	2.526.938.500
Dài hạn	476.000.000	475.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	476.000.000	475.000.000
Cộng	307.509.859.655	254.831.045.867

- (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 Hưởng Xanh, Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land và Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land.

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	528.261.424.523	442.557.706.504
- Trái phiếu thường đến hạn trả (19.1)	-	240.001.000.000
- Các khoản vay ngắn hạn (19.2)	528.261.424.523	202.556.706.504
Dài hạn	795.600.000.000	590.457.000.000
- Trái phiếu thường (19.1)	650.000.000.000	490.000.000.000
- Các khoản vay dài hạn (19.2)	145.600.000.000	100.457.000.000
Cộng	1.323.861.424.523	1.033.014.706.504

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

19.1. Trái phiếu phát hành

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Kỳ hạn	Giá trị	Kỳ hạn
	VND	Năm	VND	Năm
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-		240.001.000.000	
Trái phiếu KHGH2123001	-	-	240.001.000.000	3,5
Trái phiếu dài hạn	650.000.000.000		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
Trái phiếu KHG12501	80.000.000.000	5,0	-	-
Trái phiếu KHG12502	80.000.000.000	5,0	-	-
Cộng	650.000.000.000		730.001.000.000	

Chi tiết trái phiếu đã phát hành và còn số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá	Lãi suất	Thời hạn và thanh toán	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
KHGH2328001 ngày 29/09/2023	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	2.400	100 triệu đồng	13,5%/năm (12 tháng đầu tiên). Các kỳ tiếp theo lãi suất sẽ thay đổi theo quy định.	Trái phiếu có kỳ hạn 60 tháng và thanh toán lãi 6 tháng/lần.	Thực hiện các chương trình, dự án của Công ty. Cụ thể: Hợp tác đầu tư vào Dự án Cao ốc căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh làm chủ đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư số HD01/2023/HĐHT/GHX-KHG ngày 01/08/2023.	Có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng
KHGH2429001 ngày 20/06/2024	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	2.500	100 triệu đồng	12,5%/năm đối với kỳ tính lãi đầu tiên. Các kỳ tiếp theo lãi suất sẽ thay đổi theo quy định.			
KHG12501 ngày 02/10/2025	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	800	100 triệu đồng	13,5%/năm đối với hai kỳ tính lãi đầu tiên. Các kỳ tiếp theo lãi suất sẽ thay đổi theo quy định.			
KHG12502 ngày 03/12/2025	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	800	100 triệu đồng	13,5%/năm đối với hai kỳ tính lãi đầu tiên. Các kỳ tiếp theo lãi suất sẽ thay đổi theo quy định.			

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

19.2. Các khoản vay

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	202.556.706.504	202.556.706.504	669.074.424.523	343.369.706.504	528.261.424.523	528.261.424.523
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Đồng Đô	117.768.706.504	117.768.706.504	-	117.768.706.504	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Nhuận	-	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Long An	-	-	266.312.424.523	136.313.000.000	129.999.424.523	129.999.424.523
Vay cá nhân và tổ chức khác	84.788.000.000	84.788.000.000	387.762.000.000	89.288.000.000	383.262.000.000	383.262.000.000
Vay dài hạn	100.457.000.000	100.457.000.000	45.143.000.000	-	145.600.000.000	145.600.000.000
Vay cá nhân và tổ chức khác	100.457.000.000	100.457.000.000	45.143.000.000	-	145.600.000.000	145.600.000.000
Cộng	303.013.706.504	303.013.706.504	714.217.424.523	343.369.706.504	673.861.424.523	673.861.424.523

Chi tiết các hợp đồng vay ngắn hạn, dài hạn như sau:

Hợp đồng	Hạn mức	Số dư tại ngày 31/12/2025	Thời hạn và mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Nhuận				
Hợp đồng số 035/PNH-PKH/KBB-24TD ngày 08/01/2025	15 tỷ đồng	15 tỷ đồng	- Thời gian duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký - Mục đích: Bổ sung vốn lưu động.	- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 20, phường Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh - Quyền đòi nợ luân chuyển phát sinh trong quá trình kinh doanh với giá trị 15 tỷ đồng
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Long An				
Hợp đồng số 14477/25MN/HĐTD 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 Khai 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
Cá nhân và tổ chức khác				
Hợp đồng ký với các cá nhân và tổ chức	-	528.862.000.000 đồng	Thời hạn vay từ 6 tháng - 28 tháng. Mục đích: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: từ 9,4% - 11,5%/năm	Không có tài sản đảm bảo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

Bảng biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	4.494.352.050.000	13.054.455.000	657.801.507.287	5.165.208.012.287
Lãi trong năm	-	-	55.715.100.588	55.715.100.588
Tại ngày 01/01/2025	4.494.352.050.000	13.054.455.000	713.516.607.875	5.220.923.112.875
Lãi trong năm	-	-	68.708.602.345	68.708.602.345
Tại ngày 31/12/2025	4.494.352.050.000	13.054.455.000	782.225.210.220	5.289.631.715.220

Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
	VND		VND	
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%
Cộng	4.494.352.050.000	100%	4.494.352.050.000	100%

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	31/12/2025	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 đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	449.435.205	449.435.205
- Cổ phiếu phổ thông	449.435.205	449.435.205
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/CP)	10.000	10.000

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	479.740.111.026	143.816.900.576
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	121.561.709.560	166.025.235.037
Cộng	601.301.820.586	309.842.135.613

Doanh thu với bên liên quan

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	Không còn là bên liên quan	78.013.939.986
Cộng	-	78.013.939.986

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	368.126.715.595	101.233.331.373
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	119.651.218.330	163.200.931.742
Cộng	487.777.933.925	264.434.263.115

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	2.240.391.889	2.253.565.396
Lãi từ hợp tác đầu tư, cho vay	158.129.095.887	189.823.500.000
Cộng	160.369.487.776	192.077.065.396

Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	-	4.950.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	Không còn là bên liên quan	101.528.000.000
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới	Không còn là bên liên quan	4.455.000.000
Cộng	-	110.933.000.000

24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	70.087.258.627	71.126.813.011
Chiết khấu thanh toán	8.125.929.668	-
Chi phí tài chính khác	2.197.500.000	896.502.900
Cộng	80.410.688.295	72.023.315.911

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên	45.197.360.734	30.401.762.633
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	61.353.302	193.641.193
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.224.994	122.499.984
Chi phí thuê nhà, thuê văn phòng	10.621.718.156	10.429.193.045
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	629.522.276
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.814.714.797	10.252.720.641
Chi phí bằng tiền khác	214.137.447	1.627.166.790
Cộng	64.926.509.430	53.656.506.562

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	27.204.577.046	24.225.594.426
Chi phí vật liệu quản lý	368.787.217	233.020.977
Chi phí khấu hao tài sản cố định	248.976.659	422.519.841
Thuế, phí và lệ phí	374.848.982	38.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.146.846.943	7.404.079.379
Chi phí khác bằng tiền	257.337.004	98.301.300
Cộng	37.601.373.851	32.421.515.923

27. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí phạt hành chính	5.043.327.935	6.370.043.519
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	500.000.000	4.272.445.913
Chi phí khác	875	49.647.977
Cộng	5.543.328.810	10.692.137.409

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land	18.625.105.914	15.757.807.857
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha	2.767.643	5.400.451
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	60.128.867	5.400.574
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	18.688.002.424	15.768.608.882

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa	430.140.519	426.662.170
Chi phí nhân viên	153.103.181.465	98.805.609.309
Chi phí khấu hao tài sản cố định	266.201.653	545.019.825
Chi phí dịch vụ mua ngoài	316.008.751.806	85.141.072.188
Chi phí khác	846.323.433	2.392.990.366
Cộng	470.654.598.876	187.311.353.858

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	68.708.602.345	55.715.100.588
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	68.708.602.345	55.715.100.588
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	449.435.205	449.435.205
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	153	124

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty chưa phân phối lợi nhuận năm 2025, theo đó lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2025 có thể được điều chỉnh, phụ thuộc vào việc trích các quỹ của Công ty từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên.

31. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trong vòng một năm	10.023.264.799	9.473.777.750
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	12.515.852.814	8.860.707.000
Cộng	22.539.117.613	18.334.484.750

32. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn	Thành viên góp vốn lớn của công ty này là chủ tịch HĐQT của Khải Hoàn Land
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	Công ty con của Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn
Công ty TNHH Giao Hường Xanh	Ông Đinh Hoàng Tâm là thành viên góp vốn của công ty này (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 13/01/2026)
Công ty TNHH KH Invest	Ông Nguyễn Khải Hoàn là thành viên HĐQT của công ty này
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Cổ đông lớn, Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Thu Hương	Cổ đông lớn, Vợ ông Nguyễn Khải Hoàn
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	Chị gái ông Nguyễn Khải Hoàn
Ông Đinh Hoàng Tâm	Anh trai bà Đinh Thị Nhật Hạnh

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

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land		
- Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	Không còn là bên liên quan	3.600.000.000
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	Không còn là bên liên quan	105.161.181.824
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu		
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.550.000.000	30.300.000.000
- Đầu tư hợp tác kinh doanh	285.450.000.000	-
Công ty TNHH Giao Hường Xanh		
- Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	520.981.000.000	312.500.000.000
- Chuyển tiền đặt cọc	291.420.000.000	-
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới		
- Nhận lại tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh	Không còn là bên liên quan	4.455.000.000

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khác		
- Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	-	185.013.121
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu		
- Phải thu khác ngắn hạn về lãi vay	-	4.550.000.000
- Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh	824.550.000.000	1.110.000.000.000
Công ty TNHH Giao Hường Xanh		
- Phải thu khác ngắn hạn về tiền chi hộ dự án	60.598.404.304	60.598.404.304
- Phải thu dài hạn về hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.153.481.000.000	632.500.000.000
- Đặt cọc	291.420.000.000	-

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
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	610.800.000	583.300.000
Ông Trần Văn Đường	Phó Tổng giám đốc	1.200.690.909	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
Bà Phạm Thị Minh Phú	Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc	323.086.127	486.121.717
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên HĐQT độc lập	120.000.000	120.000.000
Bà Phạm Thị Hòa	Thành viên HĐQT độc lập	120.000.000	120.000.000
Cộng		2.614.577.036	1.759.895.527

Thu nhập, thù lao Ban kiểm soát:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Hoàng Phương	Trưởng Ban kiểm soát	96.000.000	96.000.000
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên	567.248.445	323.513.900
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
Cộng		723.248.445	512.013.900

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

Không có sự kiện bất thường nào khác xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán. Một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được điều chỉnh lại cho phù hợp với việc ghi nhận doanh thu, chi phí của hợp đồng hợp tác kinh doanh khi được chia và thỏa thuận miễn lãi cho đối tác, chi tiết điều chỉnh như sau:

CHỈ TIÊU	Mã số	31/12/2024	01/01/2025	Chênh lệch
			Trình bày lại	
		VND	VND	
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN				
Phải thu ngắn hạn khác	136	956.031.069.761	895.581.069.761	(60.450.000.000)
Chi phí trả trước dài hạn	261	47.485.902.386	109.296.960.591	61.811.058.205
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.590.402.453.093	6.591.763.511.298	1.361.058.205
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16.411.133.901	16.683.345.542	272.211.641
LNST chưa phân phối năm nay	421b	54.626.254.024	55.715.100.588	1.088.846.564
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.590.402.453.093	6.591.763.511.298	1.361.058.205
CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2024	Năm 2024	Chênh lệch
			Trình bày lại	
		VND	VND	
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH				
Doanh thu hoạt động tài chính	21	252.527.065.396	192.077.065.396	(60.450.000.000)
Chi phí tài chính	22	133.834.374.116	72.023.315.911	(61.811.058.205)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	70.122.651.265	71.483.709.470	1.361.058.205
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	15.496.397.241	15.768.608.882	272.211.641
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	54.626.254.024	55.715.100.588	1.088.846.564
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ				
Lợi nhuận trước thuế	01	70.122.651.265	71.483.709.470	1.361.058.205
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(252.527.065.396)	(192.077.065.396)	60.450.000.000
Chi phí lãi vay	06	133.834.374.116	72.023.315.911	(61.811.058.205)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	94.416.334.843	108.967.320.242	14.550.985.399
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(23.329.514.310)	(85.140.572.515)	(61.811.058.205)
Tiền lãi vay đã trả	14	(120.423.966.245)	(73.163.893.439)	47.260.072.806

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thùy

Khu Việt Nghĩa

Đinh Thị Nhật Hạnh