

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 08 năm 2026



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 36

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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 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 Văn Đường	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 14/04/2026)
Bà Phạm Thị Hòa	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Hữu Minh Trí	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 14/04/2026)
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên độc lập (Hết nhiệm kỳ ngày 14/04/2026)

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 hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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 kỳ hoạt động. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

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 giữa niên độ. 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.

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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Công ty,



Đinh Thị Nhật Hạnh
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Số: 197 /2026/BCSX-AVI-TC1

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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 soát xét 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 28 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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 giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 14 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất: Tại ngày 30/06/2026, số dư liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các đối tác có tổng số tiền khoảng 3.571 tỷ đồng (chiếm 52% tổng tài sản) 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, một số bên tham gia trong hợp đồng hợp tác kinh doanh tiếp tục thống nhất chia lợi nhuận theo số tạm tính cho Công ty và thực hiện quyết toán tài chính khi kết thúc dự án, thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh. Trong kỳ hoạt động Công ty đã thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh trước thời hạn với đối tác là Công ty TNHH Giao hưởng xanh, hai bên đã thống nhất số lợi nhuận Công ty được hưởng đến thời điểm thanh lý hợp đồng theo tỷ lệ đã được thỏa thuận kèm theo một số quyền lợi về phân phối sản phẩm của dự án. 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 như hiện tại là phù hợp với đặc điểm đầu tư của dự án và đảm bảo được quyền lợi và lợi ích của Công ty. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết chịu trách nhiệm về việc xác định giá trị hợp lý của các giao dịch, giám sát việc thực hiện các nội dung cũng như việc sử dụng vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh đúng mục đích và có biện pháp phòng ngừa tổn thất phát sinh (nếu có). Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá không có bất kỳ tổn thất nào cần phải trích lập dự phòng liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Kết luận của chúng tôi không liên quan tới vấn đề nêu trên.



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 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

MẪU SỐ B01a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.690.147.780.514	1.922.835.424.505
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		104.220.754.142	94.700.606.775
1. Tiền	111	5	104.220.754.142	94.700.606.775
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		78.900.227.945	257.809.078.651
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	78.900.227.945	257.809.078.651
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.269.248.218.922	1.452.490.579.544
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	144.142.613.028	95.730.584.907
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	339.988.055.735	369.386.247.218
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	1.785.117.550.159	987.373.747.419
IV. Hàng tồn kho	140		212.768.561.159	113.848.088.635
1. Hàng tồn kho	141	10	212.768.561.159	113.848.088.635
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		25.010.018.346	3.987.070.900
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	10.197.430.250	1.789.878.931
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		13.034.312.816	2.197.191.969
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	16	1.778.275.280	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.140.787.118.755	5.071.648.349.226
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		41.264.652.725	43.289.104.107
1. Phải thu dài hạn khác	215	9	41.264.652.725	43.289.104.107
II. Tài sản cố định	220		142.739.812	201.058.636
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	142.739.812	201.058.636
- Nguyên giá	222		4.447.928.026	4.447.928.026
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.305.188.214)	(4.246.869.390)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		575.365.500	575.365.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(575.365.500)	(575.365.500)
III. Tài sản dở dang dài hạn	250		525.208.919.914	218.361.237.126
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	10	310.593.919.914	4.526.237.126
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	12	214.615.000.000	213.835.000.000
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260	14	3.571.755.497.175	4.617.528.388.949
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1.722.050.000.000	1.472.050.000.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		1.849.705.497.175	3.145.478.388.949
V. Tài sản dài hạn khác	270		2.415.309.129	192.268.560.408
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	2.415.309.129	192.268.560.408
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		6.830.934.899.269	6.994.483.773.731

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

MẪU SỐ B01a - DN/HN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.507.412.566.296	1.704.852.058.511
I. Nợ ngắn hạn	310		979.006.566.296	908.776.058.511
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	52.174.326.983	7.505.045.706
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.074.909.091	1.574.909.091
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	16	19.244.397.269	21.915.681.020
4. Phải trả người lao động	315		6.552.481.766	8.952.339.329
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	17	30.917.106.369	33.532.799.187
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	18	354.694.344.818	307.033.859.655
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	19	514.349.000.000	528.261.424.523
II. Nợ dài hạn	330		528.406.000.000	796.076.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	338	18	376.000.000	476.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	19	528.030.000.000	795.600.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	20	5.323.522.332.973	5.289.631.715.220
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	412		13.054.455.000	13.054.455.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		816.115.827.973	782.225.210.220
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		782.225.210.220	713.516.607.875
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		33.890.617.753	68.708.602.345
TÓNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.830.934.899.269	6.994.483.773.731

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập

Nguyễn Thị Thùy

Kế toán trưởng

Khu Việt Nghĩa

Tổng Giám đốc



Đinh Thị Nhật Hạnh

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

MẪU SỐ B02a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ so sánh
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	280.645.911.106	246.818.770.475
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		280.645.911.106	246.818.770.475
4. Giá vốn hàng bán	11	22	240.173.464.737	178.906.144.539
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		40.472.446.369	67.912.625.936
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	23	380.168.168.371	115.815.221.292
8. Chi phí tài chính	23	24	324.470.829.360	86.057.608.880
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		46.095.628.133	63.337.430.078
9. Chi phí bán hàng	25	25	28.464.613.667	27.426.839.035
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	24.616.701.296	20.253.199.429
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		43.088.470.417	49.990.199.884
13. Thu nhập khác	31		127.462.355	561.423.666
14. Chi phí khác	32		568.900.253	4.542.812.992
15. Lợi nhuận khác	40		(441.437.898)	(3.981.389.326)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		42.647.032.519	46.008.810.558
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	8.756.414.766	10.161.200.442
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		33.890.617.753	35.847.610.116
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		33.890.617.753	35.847.610.116
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	75	80

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

MẪU SỐ B03a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ so sánh
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	42.647.032.519	46.008.810.558
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	58.318.824	203.453.773
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(101.792.967.144)	(115.815.221.292)
- Chi phí lãi vay	06	46.095.628.133	70.990.644.578
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(12.991.987.668)	1.387.687.617
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(348.855.124.791)	(307.584.255.782)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(118.142.693.666)	59.830.840.494
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(12.048.688.906)	31.417.816.164
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(6.754.107.997)	8.610.600.129
- Chi phí lãi vay đã trả	14	(43.852.918.296)	(62.579.242.590)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.335.108.151)	(16.644.008.189)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(547.980.629.475)	(285.560.562.157)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(780.000.000)	(380.000.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(478.847.682.708)	(542.500.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.692.461.000.000	482.500.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(749.976.226.442)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	376.126.110.515	154.857.866.084
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	838.983.201.365	94.477.866.084
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	859.774.033.240	485.657.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.141.256.457.763)	(327.261.119.504)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(281.482.424.523)	158.395.880.496
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	9.520.147.367	(32.686.815.577)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	94.700.606.775	106.983.017.179
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	104.220.754.142	74.296.201.602

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thùy

Khu Việt Nghĩa



Đinh Thị Nhật Hạnh

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**1.1. 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 và Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp 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.

1.2. Tổng số nhân viên của Công ty: tại ngày 30/06/2026 là 263 người (tại ngày 31/12/2025 là 245 người).**1.3. 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 là tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.4. 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.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có ba (03) công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính bao gồm:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Hoạt động chính
Công ty TNHH Đầu tư và 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
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hoàng Thảo My	Thành phố Hồ Chí Minh	100%	100%	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê.

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG 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 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính về 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 được lập nhằm mục đích đáp ứng yêu cầu về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

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 được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng chi phối 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 hoạt động kinh doanh của công ty con được đưa vào Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty thì báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Các giao dịch và số dư phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong tổ hợp công ty mẹ - công ty con được loại trừ toàn bộ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của các công ty con hợp nhất bao gồm: Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày mua được xác định theo giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua; lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua đến đầu kỳ báo cáo và lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu phát sinh trong kỳ báo cáo. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được dịch sang tiếng Anh từ bản báo cáo tài chính phát hành bằng ngôn ngữ tiếng Việt

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 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 kỳ hoạt động. 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 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.

4.4. Đầu tư vào đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên nhận đầu tư.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và phần sở hữu của Công ty tính theo sổ kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành

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 hoặc không được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn hoặc được kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia hợp đồng.

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 theo kết quả của hoạt động BCC hoặc chia lợi ích cố định không phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC.

Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho BCC, bên nhận phải kế toán là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Trường hợp các bên tham gia được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh:

Các khoản vốn góp vào hợp đồng BCC và các khoản lợi ích mà nhà đầu tư nhận được từ hợp đồng BCC được thực hiện như khoản đầu tư vào đơn vị khác (trình bày tại thuyết minh 4.4).

Trường hợp các bên tham gia được hưởng lợi ích cố định:

Đối với bên kế toán cho BCC: ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của mình, lãi trên cổ phiếu và các chỉ tiêu phân tích tài chính được tính đối với toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận của BCC; ghi nhận toàn bộ lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên báo cáo tình hình tài chính, các chỉ tiêu tài chính liên quan đến tỷ suất lợi nhuận sau thuế được xác định bao gồm toàn bộ kết quả của BCC.

Đối với các bên tham gia BCC ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoặc lãi cho vay vốn đối với khoản được chia từ BCC: nếu bản chất là thuê tài sản (doanh nghiệp góp vào BCC bằng tài sản phi tiền tệ) thì doanh nghiệp kế toán như giao dịch cho thuê tài sản; nếu bản chất là giao dịch cho vay (doanh nghiệp góp vào BCC bằng tiền) thì doanh nghiệp kế toán như giao dịch cho vay.

4.6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) kể từ thời điểm báo cáo (ngoài các khoản chứng khoán kinh doanh), bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu) và các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư như chi phí môi giới, giao dịch, tư

vấn, thuế, lệ phí và phí ngân hàng.... Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Lãi tiền gửi phát sinh sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, lãi khi thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp vào giá trị đầu tư. Dự phòng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.7

4.7. 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: 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.

4.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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 gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí cho các hoạt động môi giới nhưng chưa hoàn thành nghiệm thu thanh toán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Giá trị dở dang được xác định tương ứng với chi phí nhân công; chi phí thuê ngoài và các khoản chi phí phát sinh khác nhưng chưa được nghiệm thu.

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.

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

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.

4.9. 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 được ghi nhận theo giá gốc, 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:

	Số năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.10. 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. Nguyên giá tài sản cố định vô hình được xác định theo giá gốc.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành từ mua sắm và đầu tư chuyển giao là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định.

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 03 năm.

4.11. 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.

4.12. 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.

4.13. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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.

4.14. 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; 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.

4.15. 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.

4.16. 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.

4.17. 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.

4.18. Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm phản ánh vốn góp của cổ đông trong và ngoài doanh nghiệp, được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông góp cổ phần, tính theo mệnh giá cổ phiếu đã phát hành.

Thặng dư vốn phản ánh phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại và giá bán tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình; giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu sang cổ phiếu tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi; các chi phí liên quan trực tiếp đến phát hành cổ phiếu.

Các quỹ và lợi nhuận sau thuế được trích lập và phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông hoặc tạm trích theo Điều lệ Công ty và được trích lập bổ sung/điều chỉnh theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

4.19. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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.

Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu của dịch vụ trong từng kỳ thường được thực hiện theo phương pháp tỷ lệ hoàn thành. Theo phương pháp này, doanh thu được ghi nhận trong kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ phần công việc đã hoàn thành. Phần công việc đã hoàn thành được xác định theo một trong ba phương pháp sau, tùy thuộc vào bản chất của dịch vụ:

- a. Đánh giá phần công việc đã hoàn thành;
- b. So sánh tỷ lệ (%) giữa khối lượng công việc đã hoàn thành với tổng khối lượng công việc phải hoàn thành;

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

- c. Tỷ lệ (%) chi phí đã phát sinh so với tổng chi phí ước tính để hoàn thành toàn bộ giao dịch cung cấp dịch vụ.

Phần công việc đã hoàn thành không phụ thuộc vào các khoản thanh toán định kỳ hay các khoản ứng trước của khách hàng.

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.

4.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu, bao gồm: trị giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ; chi phí thanh lý, nhượng bán bất động sản đầu tư; dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

4.21. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm:

- Chi phí đi vay gồm lãi vay được ghi nhận trên cơ sở số dư tiền vay và lãi suất vay thực tế từng kỳ và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoại trừ chi phí đi vay đã được vốn hóa).
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất các khoản đầu tư được trích lập theo quy định như trình bày tại thuyết minh số 4.6.
- Chi phí tài chính khác...

4.22. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của kỳ kế toán, bao gồm: chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng ...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty phát sinh trong kỳ kế toán, bao gồm: chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất; dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi giảm khi hoàn nhập các khoản dự phòng.

4.23. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính, khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, đối với 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 mà 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 trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và 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 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 thuận.

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí 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.

Việc xác định các loại thuế 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 nghĩa vụ về các loại thuế tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

4.24. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là tổ chức hoặc cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan. Thông tin với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số 31.

5. TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	143.896.410	56.917.887
Tiền gửi ngân hàng	104.076.857.732	94.643.688.888
- Ngân hàng TMCP Quân đội	88.673.029.510	76.602.669.149
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	15.256.340.426	17.779.440.544
- Các ngân hàng khác	147.487.796	261.579.195
Cộng	104.220.754.142	94.700.606.775

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

MẪU SỐ B 09a - DN/HN

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

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	20.550.886.870	20.550.886.870
Cho vay (*)	78.900.227.945	78.900.227.945	237.258.191.781	237.258.191.781
- Công ty TNHH Đầu Tư Nhân Quang	61.785.082.739	61.785.082.739	108.294.246.575	108.294.246.575
- Công ty TNHH Duy Kim	1.759.616.439	1.759.616.439	85.642.739.727	85.642.739.727
- Công ty TNHH Quán Kiên	15.355.528.767	15.355.528.767	43.321.205.479	43.321.205.479
Cộng	78.900.227.945	78.900.227.945	257.809.078.651	257.809.078.651

(*) 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), các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Minh Land	62.063.437.724	-	62.518.756.559	-
Công ty TNHH Đầu tư và Môi giới Khai Minh Land	67.001.056.735	-	4.532.614.906	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	10.105.647.176	-	21.382.647.008	-
Phải thu các khách hàng khác	4.972.471.393	-	7.296.566.434	-
Cộng	144.142.613.028	-	95.730.584.907	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

MẪU SỐ B 09a - DN/HN

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (*)	266.500.000.000	-	285.500.000.000	-
Công ty TNHH Quân Kiên	34.536.532.382	-	41.435.196.553	-
Công ty TNHH Duy Kim	18.707.692.532	-	17.318.731.993	-
Các đối tượng khác	20.243.830.821	-	25.132.318.672	-
Cộng	339.988.055.735	-	369.386.247.218	-

(*) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (trước 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") (nay là Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang). 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 mới án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc - tỉnh An Giang. Theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh mới nhất ngày 13/04/2026: đến ngày 20/09/2027 Công ty phải hoàn thành nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định. Hiện nay Công ty đang thực hiện lập báo cáo nghiên cứu khả thi và 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. Công ty TNHH Xây dựng Topazcons tiếp tục thực hiện khi dự án nêu trên được triển khai trong thời gian tới; Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá không phát sinh bất kỳ khoản tồn thất nào liên quan đến khoản công nợ trả trước này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

MẪU SỐ B 09a - DN/HN

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

9. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Ngắn hạn	1.785.117.550.159	-	987.373.747.419	-
Tạm ứng	4.035.050.854	-	4.933.129.070	-
Ký cược, ký quỹ (iii)	1.258.608.148.927	-	920.875.599.860	-
Lãi ngân hàng dự thu	82.171.233	-	531.904.111	-
Phải thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	452.502.560	-	-	-
Khoản chi hộ Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (i)	60.598.404.304	-	60.598.404.304	-
Ông Trần Đăng Khoa (ii)	459.081.078.659	-	-	-
Các khoản phải thu khác	2.260.193.622	-	434.710.074	-
Dài hạn	41.264.652.725	-	43.289.104.107	-
Ký cược, ký quỹ (iii)	41.264.652.725	-	43.289.104.107	-
Cộng	1.826.382.202.884	-	1.030.662.851.526	-

i. 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.

ii. Khoản phải thu từ Ông Trần Đăng Khoa của Công ty TNHH TM DV Hoàng Thảo Mỹ (là công ty con của Công ty kể từ ngày 22/04/2026), liên quan đến khoản tạm ứng thực hiện dự án tại công ty này. Theo kế hoạch, Công ty TNHH TM DV Hoàng Thảo Mỹ sẽ thu hồi toàn bộ khoản công nợ phải thu này trong năm 2026, số tiền thu được sẽ được sử dụng để góp vốn hợp tác đầu tư với đối tác vào dự án tại tỉnh Lâm Đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty TNHH TM DV Hoàng Thảo Mỹ đã thu hồi được số tiền khoảng 170 tỷ đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU SỐ B 09a - DN/HN**

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

iii. Ký cược, ký quỹ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	1.258.608.148.927	920.875.599.860
Ký quỹ thực hiện môi giới và đầu tư các dự án bất động sản (*)	1.258.608.148.927	920.875.599.860
- Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	145.600.000.000	184.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	231.585.599.860	244.035.599.860
- Công ty TNHH Đầu tư và Môi giới Khải Minh Land	238.420.000.000	191.600.000.000
- Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	605.532.549.067	291.420.000.000
- Các công ty khác	37.470.000.000	9.820.000.000
Dài hạn	41.264.652.725	43.289.104.107
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	17.127.757.725	19.065.409.107
Ký quỹ thuê văn phòng	2.495.695.000	2.589.695.000
Các khoản ký quỹ khác	141.200.000	134.000.000
Cộng	1.299.872.801.652	964.164.703.967

(*) Khoản đặt cọc để thực hiện mua sỉ và phân phối các dự án bất động sản mà Công ty tham gia. Khoản tiền cọc này sẽ được chuyển thành tiền thanh toán một phần giá mua sản phẩm (mua sỉ) hoặc sẽ hoàn lại tương ứng với số lượng sản phẩm đã môi giới theo quy định của từng hợp đồng (môi giới).

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	212.768.561.159	-	113.848.088.635	-
Hàng hóa bất động sản (*)	150.011.931.106	-	113.848.088.635	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	62.756.630.053	-	-	-
- Chi phí dự án Khải Hoàn Imperial	62.756.630.053	-	-	-
Dài hạn	310.593.919.914	-	4.526.237.126	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	310.593.919.914	-	4.526.237.126	-
- Dự án đầu tư Khu chung cư	287.441.702.638	-	-	-
Hoàng Thảo My (**)				
- Dự án Helios Phú Quốc	22.179.418.944	-	3.879.418.944	-
- Dự án khác	972.798.332	-	646.818.182	-
Cộng	523.362.481.073	-	118.374.325.761	-

(*) 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 Hòa, tỉnh Hưng Yên.

(**) Chi phí dự án đầu tư xây dựng Khu chung cư Hoàng Thảo My chủ yếu là giá trị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

MẪU SỐ B 09a - DN/HN

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

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	10.197.430.250	1.789.878.931
Công cụ dụng cụ	157.888.747	205.801.073
Chi phí sửa chữa văn phòng	119.430.794	365.712.446
Chi phí bảo hiểm	1.170.833.271	3.333.326
Các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	8.749.277.438	1.215.032.086
Dài hạn	2.415.309.129	192.268.560.408
Công cụ, dụng cụ	1.012.157.980	1.128.905.155
Chi phí liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	-	189.326.331.238
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	1.403.151.149	1.813.324.015
Cộng	12.612.739.379	194.058.439.339

(*) Xem chi tiết tại Thuyết minh số 14.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	212.000.000.000	212.000.000.000
Các dự án khác	2.615.000.000	1.835.000.000
Cộng	214.615.000.000	213.835.000.000

(*) Là khoản chi phí phát sinh cho việc nhận chuyển nhượng (a) Lô đất 4.278 m² đất tại xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng 92 tỷ đồng và (b) Lô đất 26.265 m² 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 hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến cấp quyền sử dụng đất và công tác chuẩn bị đầu tư dự án.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Công
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2026	4.447.928.026	4.447.928.026
Tại ngày 30/06/2026	4.447.928.026	4.447.928.026
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2026	4.246.869.390	4.246.869.390
Khấu hao trong kỳ	58.318.824	58.318.824
Tại ngày 30/06/2026	4.305.188.214	4.305.188.214
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2026	201.058.636	201.058.636
Tại ngày 30/06/2026	142.739.812	142.739.812
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	4.098.015.065	4.098.015.065

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

MẪU SỐ B 09a - DN/HN

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/06/2026				01/01/2026			
	Giá gốc		Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc		Giá trị có thể thu hồi	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác	1.722.050.000.000	1.722.050.000.000	-	-	1.472.050.000.000	1.472.050.000.000	-	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (1)	295.000.000.000	295.000.000.000	-	-	-	-	-	-
- Dự án Tân Điện	295.000.000.000	295.000.000.000	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư phát triển Solution (2)	405.000.000.000	405.000.000.000	-	-	405.000.000.000	405.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (3)	779.550.000.000	779.550.000.000	-	-	824.550.000.000	824.550.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhân Quang (4)	242.500.000.000	242.500.000.000	-	-	242.500.000.000	242.500.000.000	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.849.705.497.175	1.849.705.497.175	-	-	3.145.478.388.949	3.145.478.388.949	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (6)	1.051.758.107.390	1.051.758.107.390	-	-	1.359.861.553.334	1.359.861.553.334	-	-
- Dự án Tân Quới (gốc, lãi)	1.051.758.107.390	1.051.758.107.390	-	-	1.111.861.553.334	1.111.861.553.334	-	-
- Dự án tại Công ty Hoàng Thảo My	-	-	-	-	248.000.000.000	248.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư phát triển Solution (2)	586.029.707.077	586.029.707.077	-	-	632.135.835.615	632.135.835.615	-	-
- Dự án T&T Long Hậu (gốc, lãi)	586.029.707.077	586.029.707.077	-	-	632.135.835.615	632.135.835.615	-	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (1)	-	-	-	-	1.153.481.000.000	1.153.481.000.000	-	-
- Dự án Khải Hoàn Prime	-	-	-	-	1.153.481.000.000	1.153.481.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Trâm Phát (5)	211.917.682.708	211.917.682.708	-	-	-	-	-	-
Cộng	3.571.755.497.175	3.571.755.497.175	-	-	4.617.528.388.949	4.617.528.388.949	-	-

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

(1) Các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Giao hưởng Xanh như sau:

- Khoản hợp tác thực hiện dự án Tân Điền theo biên bản ghi nhớ hợp tác số 01/2026/MOU/KHL-GHX ngày 27/02/2026 về việc cùng thực hiện đầu tư, phát triển dự án tại xã Tân Điền, tỉnh Tiền Giang. Các bên cùng góp vốn để thực hiện dự án. Công ty sẽ góp 295 tỷ đồng để cho Giao hưởng xanh thực hiện các công tác pháp lý, thu mua đất. Thời gian hợp tác dự kiến 10 năm. Các bên thống nhất phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp của các bên theo quy định tại hợp đồng hợp tác kinh doanh. Hiện nay, Dự án đang được triển khai lập quy hoạch theo quy định, trong đó tập trung rà soát, cập nhật các nội dung quy hoạch có liên quan, xác định cơ cấu sử dụng đất, các khu chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, làm cơ sở thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp 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 xanh làm chủ đầu tư. Tổng số tiền Công ty sẽ góp vào dự án là 1.437,5 tỷ đồng tương ứng khoảng 50% tổng vốn góp đầu tư vào dự án. 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. Đầu tháng 7/2026, dự án này đã cất nóc, hoàn thiện phần thô và bước sang giai đoạn thi công hoàn thiện.

Trong kỳ, Công ty và Công ty TNHH Giao hưởng Xanh đã ký thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh và thống nhất chia lãi theo tỷ lệ là 16,5%/năm tương ứng với thời gian góp vốn do Công ty đã thực hiện thanh lý hợp đồng trước khi dự án hoàn thành, Công ty được hưởng kèm lợi ích về quyền phân phối sản phẩm của dự án. Số tiền lãi Công ty được hưởng là 316.790.660.095 đồng; các khoản chi phí liên quan đến khoản hợp tác này là 278.375.201.227 đồng được Công ty ghi nhận vào các chỉ tiêu doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính trong kỳ.

(2) Các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đầu tư phát triển Solution như 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 tiền Công ty sẽ góp theo các hợp đồng này là 820 tỷ đồng tương ứng với 70% tổng vốn góp; đến ngày 31/12/2025, Công ty đã góp 620 tỷ đồng (đã thu hồi một phần vốn góp trong kỳ). 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 nhằm mục đích để Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution đứng tên 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. Số vốn góp theo cam kết của Công ty là 480 tỷ đồng tương ứng với 80% tổng số vốn hợp tác kinh doanh; số Công ty đã góp là 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. Đến thời điểm này, các bên đã thực hiện mua xong phần vốn góp vào Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Trâm Phát. Các bên thống nhất Công ty chỉ hưởng lợi ích theo thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác kinh doanh, không tham gia kiểm soát hoạt động Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Trâm Phát

Dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ Thuận Giao đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; hoàn tất phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng 1/500, được cấp Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, hoàn thiện các thủ tục đấu nối, môi trường, thu hồi khoáng sản (đất đai), hoàn tất thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và phòng cháy chữa cháy, được miễn giấy phép xây dựng và đủ điều kiện khởi công xây dựng. Theo kế hoạch, trong Quý IV/2026, dự án sẽ hoàn thiện thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

- (3) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công ty và Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu 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. Số vốn Công ty cam kết sẽ góp là 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 dự án. 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.
- (4) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Nhân Quang theo 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; 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 trong giai đoạn đầu liên quan đến việc đầu tư dự án.
- (5) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Trâm Phát theo ngày 20/11/2025 về việc hợp tác thực hiện đầu tư, xây dựng, đóng tiền sử dụng đất, quản lý, khai thác, kinh doanh các sản phẩm của dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp Thương mại dịch vụ Thuận Giao. Thời gian góp vốn 60 tháng kể từ ngày chuyển tiền đợt đầu tiên. Các bên thống nhất chia lợi nhuận của dự án tuy nhiên mức lợi nhuận không thấp hơn 8%/năm. Hàng năm sẽ chia lợi nhuận tạm tính kể từ năm thứ 2 (miễn lãi năm đầu) và quyết toán khi thực hiện xong dự án.

Tiến độ của dự án được trình bày trên mục (3).

- (6) Các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land như sau:

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTKD/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 số tiền Công ty sẽ góp vốn theo cam kết khoảng 1.500 tỷ đồng tương ứng với 25% tổng vốn đầu tư vào dự án; Công ty đã góp 1.027 tỷ đồng (đã thu hồi một phần vốn góp trong kỳ). 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. Hiện nay, chủ đầu tư đang tiếp tục hoàn thiện báo cáo nghiên cứu tiền khả thi và các nội dung quy hoạch của Dự án trên cơ sở định hướng quy hoạch chung mới của địa phương và kết quả xử lý hồ sơ đầu tư, làm cơ sở triển khai các bước pháp lý tiếp theo theo quy định. Đồng thời, Chuẩn bị và triển khai các hồ sơ, thủ tục pháp lý chuyên ngành tiếp theo sau khi hoàn tất các thủ tục đầu tư và quy hoạch, trong đó tập trung vào các thủ tục cần thiết để chuyển Dự án sang giai đoạn chuẩn bị triển khai 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 số tiền 440 tỷ đồng tương ứng 80% tổng vốn kinh doanh; 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. Trong kỳ, Công ty và đối tác đã thanh lý hợp đồng này.

Tại ngày 30/06/2026, số dư liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các đối tác có tổng số tiền khoảng 3.571 tỷ đồng (chiếm 52% 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,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU SỐ B 09a - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

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. Một số 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). Theo đó, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc quyết định trình bày các khoản này trên chỉ tiêu "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn" đối với giai đoạn công ty được hưởng lợi nhuận tạm tính theo mức lãi suất cố định để phù hợp với các giao dịch này.

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 sử dụng vốn góp 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 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 giữa niên độ này.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	18.792.383.508	237.500.535
Ngân hàng TMCP Quân đội	9.515.000.000	-
Công ty Bảo hiểm MIC Bến Thành	5.500.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Ngọc Tân	-	2.346.730.000
Công ty Cổ phần Blueseed Media	2.965.284.000	-
Công ty TNHH Kingsmen Việt Nam	2.462.299.869	-
Các nhà cung cấp khác	12.939.359.606	4.920.815.171
Cộng	52.174.326.983	7.505.045.706

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
Thuế giá trị gia tăng	699.156.046	29.272.234	711.328.280	17.100.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.510.793.231	8.756.414.766	5.335.108.151	17.932.099.846
Thuế thu nhập cá nhân	6.705.731.743	3.079.834.075	8.490.368.395	1.295.197.423
Các khoản thuế, phí khác	-	356.101.295	356.101.295	-
Cộng	21.915.681.020	12.221.622.370	14.892.906.121	19.244.397.269
Thuế và các khoản phải thu nhà nước				
Thuế giá trị gia tăng	-	-	1.778.275.280	1.778.275.280
Cộng	-	-	1.778.275.280	1.778.275.280

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU SỐ B 09a - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí môi giới bất động sản	15.754.898.676	19.457.654.788
Trích trước lãi vay	15.157.652.143	13.512.188.839
Chi phí phải trả khác	4.555.550	562.955.560
Cộng	30.917.106.369	33.532.799.187

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	354.694.344.818	307.033.859.655
Kinh phí công đoàn và các khoản bảo hiểm	62.776.000	58.331.640
Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản	327.315.264.457	279.486.191.808
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	1.720.851.819
Nhận ký cược, ký quỹ	-	100.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	1.795.097.983	1.868.129.829
Dài hạn	376.000.000	476.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	376.000.000	476.000.000
Cộng	355.070.344.818	307.509.859.655

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

MẪU SỐ B 09a - DN/HN

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

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2026	Tăng	Giảm	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	528.261.424.523	287.344.033.240	301.256.457.763	514.349.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
- Chi nhánh Phú Nhuận				
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Long An	129.999.424.523	50.134.033.240	180.133.457.763	-
Vay cá nhân và tổ chức khác	383.262.000.000	222.210.000.000	106.123.000.000	499.349.000.000
Vay dài hạn	795.600.000.000	715.000.000.000	982.570.000.000	528.030.000.000
Trái phiếu thường (*)	650.000.000.000	190.000.000.000	840.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội	-	525.000.000.000	-	525.000.000.000
Vay cá nhân và tổ chức khác	145.600.000.000	-	142.570.000.000	3.030.000.000
Cộng	1.323.861.424.523	1.002.344.033.240	1.283.826.457.763	1.042.379.000.000

(*) Trong Kỳ, Công ty đã tất toán trước hạn toàn bộ số dư trái phiếu đã phát hành.

Lịch trả nợ vay dài hạn (không bao gồm khoản trái phiếu và vay cá nhân) như sau:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trong năm tiếp theo	-	-
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	288.750.000.000	-
Trên 5 năm	236.250.000.000	-
Cộng	525.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

MẪU SỐ B 09a - DN/HN

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

Hợp đồng	Hạn mức	Số dư tại ngày 30/06/2026	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 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 035/PNH-PKH/KBB-24LD-SĐBS01 ngày 23/01/2026	15 tỷ đồng	15 tỷ đồng	- Thời gian duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký và được gia hạn thời hạn hiệu lực của giới hạn tín dụng đến ngày 07/04/2026 - 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 Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn				
Hợp đồng tín dụng số 394712.110.734512.TD ngày 22/4/2026	525 tỷ đồng	525 tỷ đồng	- Thời gian cho vay: 84 tháng và thời gian ân hạn: 45 tháng - Mục đích: Tài trợ thanh toán chi phí chuyển nhượng 100% phần vốn góp tại Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hoàng Thảo My	Tài sản đảm bảo bao gồm: - 100% vốn góp thuộc sở hữu của KHG tại Công ty Hoàng Thảo My - Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp giữa KHG và các bên chuyển nhượng - Tài sản phát sinh từ dự án Khải Hoàn Grande - Quyền tài sản từ dự án Thuận Giao Tower do Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Trám Phát làm chủ đầu tư

Cá nhân và tổ chức khác
Hợp đồng ký với các cá nhân và tổ chức

502.379.000.000 đồng
Thời hạn vay từ 3 tháng - 27 tháng.
Mục đích: bổ sung vốn lưu động.
Lãi suất: từ 8,5% - 14,22%/năm
Không có tài sản đảm bảo

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

MẪU SỐ B09a - DN/HN

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư tại 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
Số dư tại 01/01/2026	4.494.352.050.000	13.054.455.000	782.225.210.220	5.289.631.715.220
Lãi trong kỳ	-	-	33.890.617.753	33.890.617.753
Số dư tại 30/06/2026	4.494.352.050.000	13.054.455.000	816.115.827.973	5.323.522.332.973

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/0s 4/2026 thống nhất chưa thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2025.

Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu
Ông Nguyễn Khải Hoàn	1.372.483.000.000	30,54%	1.372.483.000.000	30,54%
Bà Trần Thị Thu Hương	445.000.000.000	9,90%	445.000.000.000	9,90%
Cổ đông khác	2.676.869.050.000	59,56%	2.676.869.050.000	59,56%
Cộng	4.494.352.050.000	100%	4.494.352.050.000	100%

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phần

	30/06/2026	01/01/2026
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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU SỐ B09a - DN/HN**

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

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ so sánh</u> <u>VND</u>
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	182.545.112.282	126.505.123.568
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	97.776.798.824	63.284.137.554
Doanh thu dịch vụ khác	324.000.000	57.029.509.353
Cộng	280.645.911.106	246.818.770.475

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ so sánh</u> <u>VND</u>
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản (*)	142.396.665.913	98.505.595.621
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	97.776.798.824	61.605.019.697
Giá vốn dịch vụ khác	-	18.795.529.221
Cộng	240.173.464.737	178.906.144.539

(*) Chi tiết giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản theo nội dung chi phí

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ so sánh</u> <u>VND</u>
Hoa hồng cho nhân viên	6.377.946.265	43.112.096.876
Hoa hồng cho người mua, cộng tác viên	333.044.921	869.195.433
Hoa hồng cho đơn vị liên kết	135.685.674.727	54.524.303.312
Cộng	142.396.665.913	98.505.595.621

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ so sánh</u> <u>VND</u>
Lãi tiền gửi	538.469.372	1.147.725.405
Lãi cho vay	12.642.036.164	120.000.000
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	366.987.662.835	114.547.495.887
- Công ty TNHH Giao hưởng xanh	316.790.660.095	-
- Các công ty khác	50.197.002.740	114.547.495.887
Cộng	380.168.168.371	115.815.221.292

24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ so sánh</u> <u>VND</u>
Chi phí lãi vay	46.095.628.133	33.011.978.025
Chi phí của hợp đồng hợp tác kinh doanh	278.375.201.227	34.048.851.390
Chiết khấu thanh toán	-	13.304.464.302
Chi phí tài chính khác	-	5.692.315.163
Cộng	324.470.829.360	86.057.608.880

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU SỐ B09a - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***25. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nhân viên	18.936.357.009	18.071.758.009
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	28.527.040	30.396.717
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	17.224.994
Chi phí thuê nhà, thuê văn phòng	5.405.319.980	5.191.793.015
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.598.817.482	3.137.838.201
Chi phí bằng tiền khác	495.592.156	977.828.099
Cộng	28.464.613.667	27.426.839.035

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	15.824.605.493	14.496.826.772
Chi phí vật liệu quản lý	372.169.855	42.510.574
Chi phí khấu hao tài sản cố định	58.318.824	186.228.779
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	374.698.982
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.746.327.349	5.009.651.498
Chi phí khác bằng tiền	609.279.775	143.282.824
Cộng	24.616.701.296	20.253.199.429

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa	400.696.895	72.907.291
Chi phí nhân công	41.471.953.688	76.549.877.090
Chi phí khấu hao tài sản cố định	58.318.824	203.453.773
Chi phí dịch vụ mua ngoài	152.436.139.538	86.659.115.247
Chi phí khác	1.110.871.931	1.495.809.905
Cộng	195.477.980.876	164.981.163.306

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land	8.753.708.890	10.158.107.797
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha	1.326.610	2.145.806
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	1.379.266	946.839
Cộng	8.756.414.766	10.161.200.442

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU SỐ B09a - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	33.890.617.753	35.847.610.116
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	33.890.617.753	35.847.610.116
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	449.435.205	449.435.205
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	75	80

30. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trong vòng một năm	8.490.801.352	10.023.264.799
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	11.648.192.139	12.515.852.814
Cộng	20.138.993.491	22.539.117.613

31. 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 Hưởng 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 Thủy	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 kỳ Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với bên liên quan

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu		
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	80.000.000.000
- Đầu tư hợp tác kinh doanh	45.000.000.000	180.000.000.000
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh		
- Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	266.930.000.000	295.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MÃU SỐ B09a - DN/HN**

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

Số dư với các bên liên quan

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu		
- Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh	779.550.000.000	824.550.000.000
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh		
- Phải thu khác ngắn hạn về tiền chi hộ dự án	Không còn là bên	60.598.404.304
- Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh	liên quan	1.153.481.000.000
- Đặt cọc		291.420.000.000

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

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này	Kỳ so sánh
		VND	VND
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT Tổng giám đốc	289.300.000	289.300.000
Bà Phạm Thị Minh Phú	Thành viên HĐQT Phó Tổng giám đốc	247.732.000	103.642.127
Bà Phạm Thị Hòa	Thành viên HĐQT độc lập	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Văn Đường	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 14/04/2026), Phó Tổng giám đốc	326.000.000	780.800.000
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên HĐQT độc lập (Hết nhiệm kỳ ngày 14/04/2026)	35.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Hữu Minh Trí	Thành viên HĐQT độc lập (Bổ nhiệm ngày 14/04/2026)	25.000.000	-
Cộng		1.103.032.000	1.413.742.127

Thù lao của Ban kiểm soát:

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này	Kỳ so sánh
		VND	VND
Ông Hoàng Phương	Trưởng ban kiểm soát	48.000.000	48.000.000
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên	157.040.000	231.167.445
Ông Lê Văn Kiều	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Cộng		235.040.000	309.167.445

32. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong kỳ là tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản. Doanh thu từ các hoạt động khác chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu trong kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh được trình bày tại thuyết minh báo cáo tài chính. Về mặt địa lý, Công ty chỉ có hoạt động trong lãnh thổ Việt Nam. Theo đó, Hội đồng quản trị và Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý trong Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 là phù hợp với các quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

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

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

Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ 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 giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán chuyển sang. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 đã được soát xét.

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 01/01/2026 đã được trình bày lại cho phù hợp theo hướng dẫn tại Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính. Chi tiết như sau:

CHỈ TIÊU	Mã số	01/01/2026	31/12/2025	Chênh lệch
		Trình bày lại VND	VND	VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	257.809.078.651	20.251.851.946	237.557.226.705
Phải thu về cho vay	(*)	-	234.500.000.000	(234.500.000.000)
Phải thu ngắn hạn khác	135	987.373.747.419	1.026.828.363.073	(39.454.615.654)
Phải thu dài hạn khác	215	43.289.104.107	4.624.420.104.107	(4.581.131.000.000)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	1.472.050.000.000	-	1.472.050.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	3.145.478.388.949	-	3.145.478.388.949

(*) Chỉ tiêu không còn trình bày theo hướng dẫn của Thông tư số 43/2026/TT-BTC.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thùy

Khu Việt Nghĩa

Đinh Thị Nhật Hạnh