

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh
Nhà Khang Điền**

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 31

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập
Ông Vương Văn Minh	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban	
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên	
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên	Từ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Lê Thị Thùy Trang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Vương Văn Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đề ngày 23 tháng 01 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.111.133.571.561	2.483.533.812.555
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	800.359.521.720	270.689.269.941
111	1. Tiền		131.359.521.720	50.689.269.941
112	2. Các khoản tương đương tiền		669.000.000.000	220.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.247.241.852.947	2.132.597.285.909
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.285.005.607	2.383.244.661
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	30.673.732.623	30.948.560.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	2.242.500.000.000	1.213.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	971.783.114.717	885.765.481.248
140	III. Hàng tồn kho		61.634.852.939	78.800.563.682
141	1. Hàng tồn kho	9	61.634.852.939	78.800.563.682
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.897.343.955	1.446.693.023
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	467.848.996	343.900.280
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	15.1	1.429.494.959	1.102.792.743
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.262.354.831.516	9.988.394.091.677
210	I. Phải thu dài hạn		1.207.089.410	1.156.939.910
216	1. Phải thu dài hạn khác		1.207.089.410	1.156.939.910
220	II. Tài sản cố định		-	21.500.004
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	-	21.500.004
222	Nguyên giá		6.416.276.994	6.416.276.994
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.416.276.994)	(6.394.776.990)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.000.000)	(84.000.000)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn		12.261.036.542.106	9.987.215.651.763
251	1. Đầu tư vào công ty con	12	12.289.307.401.763	9.987.215.651.763
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	12	(28.270.859.657)	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		111.200.000	-
262	1. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	25.3	111.200.000	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		16.373.488.403.077	12.471.927.904.232

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.292.763.268.537	1.857.990.866.155
310	I. Nợ ngắn hạn		1.292.207.268.537	568.707.266.155
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	3.721.467.206	1.747.815.049
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	45.650.615.592	61.879.429.386
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15.2	350.768.058	332.645.526
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	36.164.383.562	37.117.752.987
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	17	55.192.759.050	54.592.759.050
320	6. Vay ngắn hạn	19	1.100.000.000.000	333.352.000.000
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	51.127.275.069	79.684.864.157
330	II. Nợ dài hạn		556.000.000	1.289.283.600.000
338	1. Vay dài hạn	19	-	1.266.620.000.000
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	-	22.107.600.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		556.000.000	556.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20.1	15.080.725.134.540	10.613.937.038.077
410	I. Vốn chủ sở hữu		15.080.725.134.540	10.613.937.038.077
411	1. Vốn cổ phần		10.111.425.650.000	7.993.119.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		10.111.425.650.000	7.993.119.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		3.313.574.244.260	1.338.891.660.260
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		350.417.037.350	350.417.037.350
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.305.308.202.930	931.508.630.467
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		(27.977.038.213)	269.692.721.259
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		1.333.285.241.143	661.815.909.208
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		16.373.488.403.077	12.471.927.904.232



Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập



Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng



Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng	21.1	6.940.759.091	909.326.363	29.256.618.183	14.021.601.818
11	2. Giá vốn hàng bán	22	(7.041.090.771)	(895.017.273)	(28.921.494.500)	(13.772.850.500)
20	3. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng		(100.331.680)	14.309.090	335.123.683	248.751.318
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	960.383.733.001	333.010.975.385	1.694.802.306.244	925.938.643.647
22	5. Chi phí tài chính	23	(187.749.443.505)	(49.281.238.027)	(341.876.631.978)	(217.419.240.440)
23	-Trong đó: Chi phí lãi vay		(33.809.457.534)	(48.998.738.027)	(159.704.242.321)	(217.005.831.349)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(11.917.144.842)	(12.958.319.592)	(41.941.904.229)	(49.235.940.744)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		760.616.812.974	270.785.726.856	1.311.318.893.720	659.532.213.781
31	8. Thu nhập khác		50.000.001	213.000	50.000.001	213.000
32	9. Chi phí khác		-	(10.000)	(302.452.578)	(3.732.215.833)
40	10. Lợi nhuận (lỗ) khác		50.000.001	203.000	(252.452.577)	(3.732.002.833)
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		760.666.812.975	270.785.929.856	1.311.066.441.143	655.800.210.948
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	-	-	-	(2.403.201.740)
52	13. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	25.3	-	(3.361.066.667)	22.218.800.000	8.418.900.000
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		760.666.812.975	267.424.863.189	1.333.285.241.143	661.815.909.208



Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập



Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng



Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		1.311.066.441.143	655.800.210.948
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	11	21.500.004	215.821.840
03	Các khoản dự phòng		28.270.859.657	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.540.960.776.244)	(925.938.643.647)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		159.764.242.321	217.419.240.440
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(41.837.733.119)	(52.503.370.419)
09	Giảm các khoản phải thu		12.564.715	2.472.941.153
10	Giảm hàng tồn kho		17.165.710.743	4.059.448.754
11	Giảm các khoản phải trả		(13.697.039.105)	(6.268.073.129)
12	Tăng chi phí trả trước		(123.948.716)	(195.909.604)
14	Tiền lãi vay đã trả		(160.657.611.746)	(217.569.704.981)
15	Thuế TNDN đã nộp		-	(2.403.201.740)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	18	(78.654.757.768)	(49.006.147.328)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng) vào hoạt động kinh doanh		(277.792.814.996)	(321.414.017.294)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	Tiền chi cho vay		(1.806.000.000.000)	(1.636.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		777.000.000.000	1.802.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.319.560.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		863.626.720.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.608.768.322.775	582.559.460.446
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(1.876.164.957.225)	748.559.460.446
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		3.183.600.024.000	135.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(499.972.000.000)	(333.352.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		2.683.628.024.000	(198.352.000.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		529.670.251.779	228.793.443.152
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		270.689.269.941	41.895.826.789
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	800.359.521.720	270.689.269.941



Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập



Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng




Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 27 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 22).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đến ngày 23 tháng 01 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

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

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

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí thiết kế, chi phí san lấp, bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 năm
Phần mềm kế toán	3 năm

3.6 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 của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.8 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.10 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

3.11 Phân chia lợi nhuận

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

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.12 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện:

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

Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia

Thu nhập cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức, lợi nhuận từ các bên được đầu tư.

3.13 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.14 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 gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định 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 các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân được coi là bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	1.603.464.631	2.126.575.356
Tiền gửi ngân hàng	129.756.057.089	48.562.694.585
Các khoản tương đương tiền (*)	669.000.000.000	220.000.000.000
TỔNG CỘNG	800.359.521.720	270.689.269.941

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 4,2%/năm đến 4,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,7%/năm đến 3,2%/năm).

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bà Trần Ngọc Anh Đào	455.062.570	455.062.570
Khách hàng khác	1.829.943.037	1.928.182.091
TỔNG CỘNG	2.285.005.607	2.383.244.661

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	28.894.060.000	28.894.060.000
Người bán khác	1.779.672.623	2.054.500.000
TỔNG CỘNG	30.673.732.623	30.948.560.000

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Số dư thể hiện các khoản cho vay tín chấp các bên liên quan với thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 12% mỗi năm nhằm mục đích tài trợ nhu cầu vốn lưu động (Thuyết minh số 26).

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 26)	966.021.666.669	879.987.683.200
Tạm ứng cho nhân viên	2.278.038.000	2.294.388.000
Khác	3.483.410.048	3.483.410.048
TỔNG CỘNG	971.783.114.717	885.765.481.248

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	61.634.852.939	78.800.563.682

(*) Bất động sản xây dựng dở dang bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư như sau:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án Khang Điền Phước Long B	24.055.198.244	34.401.092.628
Dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden	24.849.070.501	31.668.886.860
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
Khác	2.298.461.908	2.298.461.908
TỔNG CỘNG	61.634.852.939	78.800.563.682

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phần mềm máy tính	451.018.499	334.052.805
Khác	16.830.497	9.847.475
TỔNG CỘNG	467.848.996	343.900.280

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023			
và ngày 31 tháng 12 năm 2024	5.530.300.000	885.976.994	6.416.276.994
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	5.530.300.000	885.976.994	6.416.276.994
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(5.530.300.000)	(864.476.990)	(6.394.776.990)
Khấu hao trong kỳ	-	(21.500.004)	(21.500.004)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(5.530.300.000)	(885.976.994)	(6.416.276.994)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	21.500.004	21.500.004
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Tên công ty con	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
(1) Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (i)	7.458.324.249.438	(*)	-	4.758.324.249.438	(*)	-
(2) Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	1.641.989.970.703	(*)	-	1.641.989.970.703	(*)	-
(3) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	614.455.200.000	(*)	-	614.455.200.000	(*)	-
(4) Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh (ii)	599.760.000.000	(*)	-	-	-	-
(5) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	599.400.000.000	(*)	-	599.400.000.000	(*)	-
(6) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	429.570.000.000	(*)	-	429.570.000.000	(*)	-
(7) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	383.765.000.000	(*)	-	383.765.000.000	(*)	-
(8) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	297.787.760.000	(*)	-	297.787.760.000	(*)	-
(9) Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	110.000.000.000	(*)	-	110.000.000.000	(*)	-
(10) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	75.980.000.000	(*)	(18.168.066.473)	75.980.000.000	(*)	-
(11) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	58.475.221.622	(*)	(10.102.793.184)	58.475.221.622	(*)	-
(12) Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông (iii)	19.800.000.000	(*)	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
(13) Công ty Cổ phần Vi La (iv)	-	(*)	-	756.000.000.000	(*)	-
(14) Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền (iv)	-	(*)	-	162.468.250.000	(*)	-
(15) Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú (iv)	-	(*)	-	99.000.000.000	(*)	-
TỔNG CỘNG	12.289.307.401.763	(28.270.859.657)		9.987.215.651.763		-

- (*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.
- (i) Theo Nghị quyết HĐQT số 25/2024/NQ_HĐQT ngày 01 tháng 08 năm 2024, Công ty đã tăng vốn góp tương ứng với số tiền 2.700.000.000.000 VND để nâng giá trị khoản đầu tư của Công ty vào Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc ("Khang Phúc") từ 4.758.324.249.438 VND lên 7.458.324.249.438 VND. Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Khang Phúc không đổi là 100%.
- (ii) Theo Nghị quyết HĐQT số 32/2024/NQ_HĐQT ngày 25 tháng 11 năm 2024, Công ty đã thông qua việc nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Vi La (là một công ty con của Công ty) toàn bộ số cổ phần chiếm 99,96% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh ("Thủy Sinh") với số tiền là 599.760.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Thủy Sinh là 99,96%.
- (iii) Theo Nghị quyết HĐQT số 21/2024/NQ_HĐQT ngày 04 tháng 07 năm 2024, Công ty đã thông qua việc tham gia góp vốn để thành lập Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông ("Phúc Thông") với số tiền là 19.800.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Phúc Thông là 99%.
- (iv) Theo Nghị quyết HĐQT số 30/2024/NQ_HĐQT ngày 25 tháng 10 năm 2024, Công ty đã thông qua việc giải thể Công ty TNHH Phát triển nhà và Xây dựng hạ tầng Long Phước Điền ("Long Phước Điền") (Công ty sở hữu 99,95% vốn điều lệ) và Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú ("Nam Phú") (Công ty sở hữu 99% vốn điều lệ). Việc giải thể Long Phước Điền và Nam Phú đã hoàn tất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- Theo Nghị quyết HĐQT số 32/2024/NQ_HĐQT ngày 25 tháng 11 năm 2024, Công ty đã thông qua việc giải thể Vi La. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, quá trình giải thể của Vi La vẫn đang được tiến hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 2	1.104.808.768	-
Công ty TNHH Xây dựng An Lâm	1.052.069.927	27.767.000
Người bán khác	1.564.588.511	1.720.048.049
TỔNG CỘNG	3.721.467.206	1.747.815.049

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bên khác (*)	43.959.626.437	60.188.440.231
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	1.690.989.155	1.690.989.155
TỔNG CỘNG	45.650.615.592	61.879.429.386

(*) Số dư thể hiện các khoản người mua trả tiền trước theo tiến độ hợp đồng xây dựng liên quan đến dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden và dự án Khang Điền Phước Long B.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

15.1 Phải thu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Số phải thu trong kỳ	Số cần trừ trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Thuế GTGT	1.102.792.743	1.951.242.652	(1.624.540.436)	1.429.494.959

15.2 Phải nộp

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cần trừ trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Thuế GTGT	-	1.624.540.436	(1.624.540.436)	-
Thuế thu nhập cá nhân	332.645.526	5.597.247.292	(5.579.124.760)	350.768.058
TỔNG CỘNG	332.645.526	7.221.787.728	(7.203.665.196)	350.768.058

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí lãi vay	<u>36.164.383.562</u>	<u>37.117.752.987</u>

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bên khác	1.192.759.050	592.759.050
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	<u>54.000.000.000</u>	<u>54.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>55.192.759.050</u>	<u>54.592.759.050</u>

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Số đầu kỳ	79.684.864.157	51.484.255.145
Trích lập quỹ	50.097.168.680	77.206.756.340
Sử dụng quỹ	<u>(78.654.757.768)</u>	<u>(49.006.147.328)</u>
Số cuối kỳ	<u>51.127.275.069</u>	<u>79.684.864.157</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

19. VAY

		VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	1.100.000.000.000	333.352.000.000
Trái phiếu đến hạn trả (*)	1.100.000.000.000	-
Ngân hàng	-	333.352.000.000
Dài hạn	-	1.266.620.000.000
Trái phiếu phát hành	-	1.100.000.000.000
Ngân hàng	-	166.620.000.000
TỔNG CỘNG	1.100.000.000.000	1.599.972.000.000

(*) Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND				
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá					
Trái phiếu 1	800.000.000.000	Ngày 23 tháng 8 năm 2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12	Tín chấp
Trái phiếu 2	300.000.000.000	Ngày 14 tháng 6 năm 2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.100.000.000.000				
<i>Trong đó:</i>					
Trái phiếu đến hạn trả	1.100.000.000.000				
Dài hạn	-				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

					VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	7.168.299.950.000	1.311.891.660.260	295.269.354.350	1.118.866.920.599	9.894.327.885.209
Vốn tăng trong kỳ	108.000.000.000	27.000.000.000	-	-	135.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	661.815.909.208	661.815.909.208
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	55.147.683.000	(55.147.683.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(55.147.683.000)	(55.147.683.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành	-	-	-	(22.059.073.340)	(22.059.073.340)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	716.819.760.000	-	-	(716.819.760.000)	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>7.993.119.710.000</u>	<u>1.338.891.660.260</u>	<u>350.417.037.350</u>	<u>931.508.630.467</u>	<u>10.613.937.038.077</u>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.993.119.710.000	1.338.891.660.260	350.417.037.350	931.508.630.467	10.613.937.038.077
Vốn tăng trong kỳ (*)	1.208.917.440.000	1.974.682.584.000	-	-	3.183.600.024.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.333.285.241.143	1.333.285.241.143
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	(35.783.692.000)	(35.783.692.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành (**)	-	-	-	(14.313.476.680)	(14.313.476.680)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	909.388.500.000	-	-	(909.388.500.000)	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>10.111.425.650.000</u>	<u>3.313.574.244.260</u>	<u>350.417.037.350</u>	<u>1.305.308.202.930</u>	<u>15.080.725.134.540</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(*) Theo Nghị quyết số 25/2024/NQ_HĐQT ngày 1 tháng 8 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 110.091.744 cổ phiếu riêng lẻ với giá phát hành là 27.250 VND/cổ phiếu. Theo đó, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 31 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 08 năm 2024, phê duyệt tăng vốn điều lệ từ 7.993.119.710.000 VND lên 9.094.037.150.000 VND.

Theo Nghị quyết số 26/2024/NQ_HĐQT ngày 15 tháng 8 năm 2024, Công ty đã phát hành 90.938.850 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá 10.000 VNĐ/cổ phiếu và phát hành 10.800.000 cổ phiếu phổ thông cho người lao động theo chương trình ESOP với giá phát hành là 17.000 VND/cổ phiếu. Qua đó, tổng số cổ phiếu của Công ty sau đợt phát hành là 1.011.142.565 cổ phiếu. Vào ngày 11 tháng 11 năm 2024, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 32 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt tăng vốn điều lệ từ 9.094.037.150.000 VND lên 10.111.425.650.000 VND.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	7.993.119.710.000	7.168.299.950.000
Tăng trong kỳ	2.118.305.940.000	824.819.760.000
Số cuối kỳ	10.111.425.650.000	7.993.119.710.000
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	909.388.500.000	716.819.760.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	909.388.500.000	716.819.760.000

20.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số lượng	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	1.011.142.565	799.311.971
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	1.011.142.565	799.311.971
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	1.011.142.565	799.311.971
Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).		

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu thuần về bán hàng

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần	6.940.759.091	909.326.363	29.256.618.183	14.021.601.818
Trong đó:				
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	6.940.759.091	909.326.363	29.256.618.183	14.021.601.818

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	904.452.310.208	295.473.683.200	1.501.057.572.608	785.473.683.200
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	55.931.422.793	37.537.292.185	193.744.733.636	140.464.960.447
TỔNG CỘNG	960.383.733.001	333.010.975.385	1.694.802.306.244	925.938.643.647

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	7.041.090.771	895.017.273	28.921.494.500	13.772.850.500

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	33.809.457.534	48.998.738.027	159.704.242.321	217.005.831.349
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	98.455.971	-	28.270.859.657	-
Lỗ thoái vốn trong Công ty con	153.841.530.000	-	153.841.530.000	-
Phí phát hành trái phiếu, phí lưu ký	-	282.500.000	60.000.000	413.409.091
TỔNG CỘNG	187.749.443.505	49.281.238.027	341.876.631.978	217.419.240.440

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lương nhân viên	7.163.460.250	7.832.696.847	26.111.033.395	26.538.135.656
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.820.052.190	3.227.197.044	11.721.962.080	15.834.907.768
Chi phí khấu hao	-	10.749.999	21.500.004	215.821.840
Khác	933.632.402	1.887.675.702	4.087.408.750	6.647.075.480
TỔNG CỘNG	11.917.144.842	12.958.319.592	41.941.904.229	49.235.940.744

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

25.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	2.403.201.740
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(22.218.800.000)	(8.418.900.000)
TỔNG CỘNG	(22.218.800.000)	(6.015.698.260)

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.311.066.441.143	655.800.210.948
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	262.213.288.229	131.160.042.190
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	375.824.802	1.564.375.315
Thu nhập không chịu thuế	(300.211.514.522)	(157.094.736.640)
Điều chỉnh chi phí thuế trích thiếu trong những năm trước	-	2.403.201.740
Lỗi tính thuế không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	15.403.601.491	15.951.419.135
Thu nhập thuế TNDN	(22.218.800.000)	(6.015.698.260)

25.2 Lỗi thuế

Lỗi thuế của Công ty khác với lỗi được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì lỗi thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc</i>	<i>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc</i>
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Trợ cấp thời việc phải trả	111.200.000	111.200.000	-	-
Bù trừ với thuế TNDN hoãn lại phải trả	-	(111.200.000)	111.200.000	-
TỔNG CỘNG	111.200.000	-	111.200.000	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thu nhập lãi vay dự thu	-	(22.218.800.000)	22.218.800.000	8.418.900.000
Bù trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	111.200.000	(111.200.000)	-
TỔNG CỘNG	-	(22.107.600.000)	22.107.600.000	8.418.900.000
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			22.218.800.000	8.418.900.000

25.4 Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 12 tháng, Công ty có khoản lỗ thuế lũy kế với tổng giá trị là 224.199.463.099 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 147.181.455.643 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm</i>		<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
			<i>2024</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	
2021 (*)	2026	57.097.672.845	-	-	57.097.672.845
2022 (*)	2027	20.853.236.485	-	-	20.853.236.485
2023 (*)	2028	69.230.546.313	-	-	69.230.546.313
2024	2029	77.018.007.456	-	-	77.018.007.456
TỔNG CỘNG		224.199.463.099	-	-	224.199.463.099

(*) Lỗ thuế của Công ty đã được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con	Góp vốn	2.700.000.000.000	-
		Thu lợi nhuận	150.000.000.000	-
		Chia lợi nhuận	600.000.000.000	-
		Cho vay	75.000.000.000	890.000.000.000
		Thu hồi cho vay	75.000.000.000	890.000.000.000
		Thu lãi cho vay	1.650.000.000	20.330.000.000
		Lãi cho vay	1.650.000.000	20.330.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Thu lợi nhuận	1.251.117.103.280	400.000.000.000
		Chia lợi nhuận	765.643.420.080	785.473.683.200
		Thu hồi vốn góp	624.696.720.000	-
		Nhận chuyển nhượng phần vốn góp Thủy Sinh	599.760.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Thu hồi cho vay	250.000.000.000	78.000.000.000
		Cho vay	210.000.000.000	424.000.000.000
		Lãi cho vay	34.754.666.667	9.068.666.667
		Thu lãi cho vay	18.550.000.000	6.699.333.333
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Cho vay	737.000.000.000	-
		Thu hồi cho vay	173.000.000.000	620.000.000.000
		Lãi cho vay	104.389.000.000	100.997.500.002
		Thu lãi cho vay	3.375.000.000	113.971.666.668
Công ty TNHH Bất động sản Nguyên Phát	Công ty con gián tiếp	Cho vay	390.000.000.000	-
		Lãi cho vay	23.400.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Cho vay	175.000.000.000	170.000.000.000
		Thu hồi cho vay	170.000.000.000	105.000.000.000
		Thu lãi cho vay	10.936.666.667	11.783.333.333
		Lãi cho vay	10.780.000.002	2.688.333.333
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Trí Minh	Công ty con	Cho vay	142.000.000.000	152.000.000.000
		Thu hồi cho vay	109.000.000.000	-
		Lãi cho vay	12.636.333.334	557.333.333
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Thu hồi vốn góp	139.930.000.000	-
		Thu lợi nhuận	11.776.123.455	-
		Chia lợi nhuận	11.776.123.455	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

26 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty TNHH Phát triển Bất Động sản Nam Phú	Công ty con	Thu lợi nhuận	123.638.029.073	-
		Chia lợi nhuận	123.638.029.073	-
		Thu hồi vốn góp	99.000.000.000	-
		Thu hồi cho vay	-	105.000.000.000
		Thu lãi cho vay	-	19.460.000.000
		Lãi cho vay	-	6.270.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	Công ty con gián tiếp	Cho vay	65.000.000.000	-
		Lãi cho vay	2.166.666.666	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	Công ty con gián tiếp	Cho vay	12.000.000.000	-
		Lãi cho vay	162.666.667	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	Công ty con	Góp vốn	19.800.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Thu lợi nhuận	16.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Kim Phát	Công ty con	Thu lợi nhuận	14.290.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Thu lợi nhuận	3.130.000.000	-
		Thu lãi cho vay	-	9.820.666.667
		Thu hồi cho vay	-	4.000.000.000
		Lãi cho vay	-	58.666.667

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

		VND		
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Cho vay	1.031.500.000.000	467.500.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Nguyên Phát	Công ty con gián tiếp	Cho vay	390.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Cho vay	384.000.000.000	424.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất Động sản Trí Minh	Công ty con	Cho vay	185.000.000.000	152.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Cho vay	175.000.000.000	170.000.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	Công ty con gián tiếp	Cho vay	65.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	Công ty con gián tiếp	Cho vay	12.000.000.000	-
TỔNG CỘNG			2.242.500.000.000	1.213.500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con	Lợi nhuận được chia	450.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Lợi nhuận được chia Lãi cho vay	249.500.000.000 13.193.666.667	249.500.000.000 557.333.333
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	202.092.666.667	101.078.666.667
Cty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Lãi cho vay	25.039.333.334	8.834.666.667
Công ty TNHH Bất động sản Nguyên Phát	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	23.400.000.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	2.166.666.666	-
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Lãi cho vay	466.666.668	623.333.333
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	162.666.667	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Lợi nhuận được chia	-	485.473.683.200
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Lợi nhuận được chia	-	16.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Kim Phát	Công ty con	Lợi nhuận được chia	-	14.290.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Lợi nhuận được chia	-	3.130.000.000
TỔNG CỘNG			966.021.666.669	879.987.683.200
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	1.690.989.155	1.690.989.155
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Công ty con	Phải trả khác	54.000.000.000	54.000.000.000

27. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	4.757.678.000	4.555.408.000
Trên 1 đến 5 năm	4.111.002.500	8.868.680.500
TỔNG CỘNG	8.868.680.500	13.424.088.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

28. GIẢI TRÌNH TĂNG/GIẢM LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỲ

Công ty có khoản tăng từ doanh thu tài chính với giá trị khoảng 627 tỷ đồng chủ yếu đến từ khoản tăng cổ tức, lợi nhuận được chia từ các công ty con với giá trị là 609 tỷ đồng bù trừ với khoản tăng chi phí tài chính với giá trị khoảng 138 tỷ đồng làm tăng lợi nhuận sau thuế trong quý 4/2024 184% so với cùng kỳ quý 4/2023.

29. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập



Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng



Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025



**Khang Dien House Trading and Investment
Joint Stock Company**

Separate financial statements

For the fourth quarter period ended 31 December 2024



Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company

CONTENTS

Pages

General information	1
Report of the Board of Management	2
Separate balance sheet	3 - 4
Separate income statement	5
Separate cash flow statement	6 - 7
Notes to the separate financial statements	8 - 31

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company ("The Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate No. 4103006559 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 2 May 2007 and the following amended Business Registration Certificates/ Enterprise Registration Certificates.

The Company's shares were listed on Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") with code KDH in accordance with Decision No. 11/QD-SGDHCM issued by HOSE on 21 January 2010.

The current principal activities of the Company are leasing; real estate trading; receiving land use rights to construct houses for sale and lease, investing in construction of infrastructure in compliance with residential construction scheme; construct houses to transfer land use right, civil and industrial construction and providing real estate consulting services.

The Company's registered head office is located at Room 1 and 2, 11th floor, Saigon Center, 67 Le Loi Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam.

BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors during the period and at the date of this report are:

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

BOARD OF SUPERVISION

Members of the Board of Supervision during the period and at the date of this report are:

Mr Nguyen Phuong Nam	Head	
Ms Vuong Hoang Thao Linh	Member	
Ms Luu Thi Xuan Lai	Member	Resigned on 23 April 2024
Ms Le Thi Thuy Trang	Member	Appointed on 23 April 2024

BOARD OF MANAGEMENT

Members of the Board of Management during the period and at the date of this report are:

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

LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of the Company during the period and at the date of this report is Mr Vuong Van Minh.

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company ("The Company") is pleased to present this report and the separate financial statements of the Company for the fourth quarter ended 31 December 2024.

THE BOARD OF MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Management is responsible for the separate financial statements of each financial period which give a true and fair view of the separate financial position of the Company and of the separate results of its operations and its separate cash flows for the period. In preparing those separate financial statements, the Board of Management is required to:

- ▶ select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- ▶ make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- ▶ state whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the separate financial statements; and
- ▶ prepare the separate financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue its business.

The Board of Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of Management confirmed that it has complied with the above requirements in preparing the accompanying separate financial statements.

STATEMENT BY THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying separate financial statements give a true and fair view of the separate financial position of the Company as at 31 December 2024 and of the separate results of its operations and its separate cash flows for the fourth quarter period then ended 31 December 2024 in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the separate financial statements.

The Company has subsidiaries as disclosed in the separate financial statements. The Company prepared these separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular 96/2020/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the fourth quarter period ended 31 December 2024 dated 23 January 2025.

Users of the separate financial statements should read them together with the said consolidated financial statements in order to obtain full information on the consolidated financial position, consolidated results of operations and consolidated cash flows of the Company and its subsidiaries.

For and on behalf the Board of Management:



Vương Văn Minh
General Director

Ho Chi Minh City, Viet Nam

23 January 2025

Khang Dien House Trading and Investing Joint Stock Company B01a-DN

SEPARATE BALANCE SHEET
as at 31 December 2024

VND

Code	ASSETS	Notes	31 December 2024	31 December 2023
100	A. CURRENT ASSETS		4,111,133,571,561	2,483,533,812,555
110	I. Cash and cash equivalents	4	800,359,521,720	270,689,269,941
111	1. Cash		131,359,521,720	50,689,269,941
112	2. Cash equivalents		669,000,000,000	220,000,000,000
130	II. Current account receivable		3,247,241,852,947	2,132,597,285,909
131	1. Short-term trade receivables	5	2,285,005,607	2,383,244,661
132	2. Short-term advance to suppliers	6	30,673,732,623	30,948,560,000
135	3. Short-term loan receivables	7	2,242,500,000,000	1,213,500,000,000
136	4. Other short-term receivables	8	971,783,114,717	885,765,481,248
140	III. Inventory		61,634,852,939	78,800,563,682
141	1. Inventories	9	61,634,852,939	78,800,563,682
150	IV. Other current assets		1,897,343,955	1,446,693,023
151	1. Short-term prepaid expenses	10	467,848,996	343,900,280
152	2. Value-added tax deductible	15.1	1,429,494,959	1,102,792,743
200	B. NON-CURRENT ASSETS		12,262,354,831,516	9,988,394,091,677
210	I. Long-term receivable		1,207,089,410	1,156,939,910
216	1. Other long-term receivables		1,207,089,410	1,156,939,910
220	II. Fixed assets		-	21,500,004
221	1. Tangible fixed assets	11	-	21,500,004
222	Cost		6,416,276,994	6,416,276,994
223	Accumulated depreciation		(6,416,276,994)	(6,394,776,990)
227	2. Intangible fixed assets		-	-
228	Cost		84,000,000	84,000,000
229	Accumulated amortisation		(84,000,000)	(84,000,000)
250	III. Long-term investments		12,261,036,542,106	9,987,215,651,763
251	1. Investments in subsidiaries	12	12,289,307,401,763	9,987,215,651,763
254	2. Provision for diminution in value of long-term investments	12	(28,270,859,657)	-
260	IV. Other long-term asset		111,200,000	-
262	1. Deferred tax assets	25.3	111,200,000	-
270	TOTAL ASSETS		16,373,488,403,077	12,471,927,904,232

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company B01a-DN

SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2024

VND

Code	RESOURCES	Notes	31 December 2024	31 December 2023
300	C. LIABILITIES		1,292,763,268,537	1,857,990,866,155
310	I. Current liabilities		1,292,207,268,537	568,707,266,155
311	1. Short-term trade payables	13	3,721,467,206	1,747,815,049
312	2. Short-term advances from customers	14	45,650,615,592	61,879,429,386
313	3. Statutory obligations	15.2	350,768,058	332,645,526
315	4. Short-term accrued expenses	16	36,164,383,562	37,117,752,987
319	5. Other short-term payables	17	55,192,759,050	54,592,759,050
320	6. Short-term loans	19	1,100,000,000,000	333,352,000,000
322	7. Bonus and welfare fund	18	51,127,275,069	79,684,864,157
330	II. Non-current liabilities		556,000,000	1,289,283,600,000
338	1. Long-term loans	19	-	1,266,620,000,000
341	2. Deferred tax liabilities	25.3	-	22,107,600,000
342	3. Long-term provisions		556,000,000	556,000,000
400	D. OWNERS' EQUITY	20.1	15,080,725,134,540	10,613,937,038,077
410	I. Capital		15,080,725,134,540	10,613,937,038,077
411	1. Share capital		10,111,425,650,000	7,993,119,710,000
411a	- Shares with voting rights		10,111,425,650,000	7,993,119,710,000
412	2. Share premium		3,313,574,244,260	1,338,891,660,260
418	3. Investment and development fund		350,417,037,350	350,417,037,350
421	4. Undistributed earnings		1,305,308,202,930	931,508,630,467
421a	- Undistributed earnings by the end of prior year		(27,977,038,213)	269,692,721,259
421b	- Undistributed earnings of current period		1,333,285,241,143	661,815,909,208
440	TOTAL RESOURCES		16,373,488,403,077	12,471,927,904,232

Nguyen Thi Lan Huong

Nguyen Thi Lan Huong
Preparer

Pham Thi Thu Thuy

Pham Thi Thu Thuy
Chief Accountant



Vuong Van Minh
General Director

23 January 2025

SEPARATE INCOME STATEMENT
for the fourth quarter period ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Fourth Quarter		Accumulated from the beginning of the year	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
10	1. Net revenue from sale of goods	21.1	6,940,759,091	909,326,363	29,256,618,183	14,021,601,818
11	2 Cost of goods sold	22	(7,041,090,771)	(895,017,273)	(28,921,494,500)	(13,772,850,500)
20	3. Gross (loss) profit from sale of goods		(100,331,680)	14,309,090	335,123,683	248,751,318
21	4. Financial income	21.2	960,383,733,001	333,010,975,385	1,694,802,306,244	925,938,643,647
22 23	5. Financial expenses -In which: Interest expenses	23	(187,749,443,505) (33,809,457,534)	(49,281,238,027) (48,998,738,027)	(341,876,631,978) (159,704,242,321)	(217,419,240,440) (217,005,831,349)
26	6. General and administrative expenses	24	(11,917,144,842)	(12,958,319,592)	(41,941,904,229)	(49,235,940,744)
30	7. Operating profit		760,616,812,974	270,785,726,856	1,311,318,893,720	659,532,213,781
31	8. Other income		50,000,001	213,000	50,000,001	213,000
32	9. Other expenses		-	(10,000)	(302,452,578)	(3,732,215,833)
40	10. Other profit (loss)		50,000,001	203,000	(252,452,577)	(3,732,002,833)
50	11. Accounting profit before tax		760,666,812,975	270,785,929,856	1,311,066,441,143	655,800,210,948
51	12. Current corporate income tax expense	25.1	-	-	-	(2,403,201,740)
52	13. Deferred tax income (expense)	25.3	-	(3,361,066,667)	22,218,800,000	8,418,900,000
60	14. Net profit after tax		760,666,812,975	267,424,863,189	1,333,285,241,143	661,815,909,208

Nguyen Thi Lan Huong
Preparer

Pham Thi Thu Thuy
Chief Accountant

Vương Văn Minh
General Director

23 January 2025

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company B03a-DN

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT for the fourth quarter period ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	For the period ended 31 December 2024	For the period ended 31 December 2023
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Accounting profit before tax		1,311,066,441,143	655,800,210,948
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation of fixed assets	11	21,500,004	215,821,840
03	Provisions		28,270,859,657	-
05	Profits from investing activities		(1,540,960,776,244)	(925,938,643,647)
06	Interests and issued bonds expenses		159,764,242,321	217,419,240,440
08	Operating loss before changes in working capital		(41,837,733,119)	(52,503,370,419)
09	Decrease in receivables		12,564,715	2,472,941,153
10	Decrease in inventories		17,165,710,743	4,059,448,754
11	Decrease in payables		(13,697,039,105)	(6,268,073,129)
12	Increase in prepaid expenses		(123,948,716)	(195,909,604)
14	Interest paid		(160,657,611,746)	(217,569,704,981)
15	Corporate income tax paid		-	(2,403,201,740)
17	Other cash outflows for operating activities	18	(78,654,757,768)	(49,006,147,328)
20	Net cash flows (used in) operating activities		(277,792,814,996)	(321,414,017,294)
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
23	Payment for loans		(1,806,000,000,000)	(1,636,000,000,000)
24	Collections of loans		777,000,000,000	1,802,000,000,000
25	Payments for investments in other entities		(3,319,560,000,000)	-
26	Collection for investments in other entities		863,626,720,000	-
27	Interest and dividends received		1,608,768,322,775	582,559,460,446
30	Net cash flows (used in) from investment activities		(1,876,164,957,225)	748,559,460,446
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Proceeds from issuance of shares and capital contribution		3,183,600,024,000	135,000,000,000
34	Repayment of borrowings		(499,972,000,000)	(333,352,000,000)
40	Net cash flows from (used in) financing activities		2,683,628,024,000	(198,352,000,000)

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT (continued)
for the fourth quarter period ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	For the period ended 31 December 2024	For the period ended 31 December 2023
50	Net increase in cash and cash equivalents for the period		529,670,251,779	228,793,443,152
60	Cash and cash equivalents at beginning of the period		270,689,269,941	41,895,826,789
70	Cash and cash equivalents at end of the period	4	800,359,521,720	270,689,269,941



Nguyen Thi Lan Huong
Preparer



Pham Thi Thu Thuy
Chief Accountant




Vuong Van Minh
General Director

23 January 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

1. CORPORATE INFORMATION

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company ("The Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate No. 4103006559 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 2 May 2007 and the following amended Business Registration Certificates/Enterprise Registration Certificates.

The Company's shares were listed on Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") with code KDH in accordance with Decision No. 11/QD-SGDHCM issued by HOSE on 21 January 2010.

The current principal activities of the Company are leasing, real estate trading, receiving land use rights to construct houses for sale and lease, investing in construction of infrastructure in compliance with residential construction scheme, construct houses to transfer land use right, civil and industrial construction and providing real estate consulting services.

The Company's registered head office is located at Room 1 and 2, 11th floor, Saigon Center, 67 Le Loi Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam.

The number of the Company's employees as at 31 December 2024 is 27 (31 December 2023: 22).

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 Purpose of preparing the separate financial statements

The Company has subsidiaries as disclosed in Note 12. The Company prepared these separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular 96/2020/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the fourth quarter period ended 31 December 2024 dated 23 January 2025.

Users of the separate financial statements should read them together with the said consolidated financial statements in order to obtain full information on the consolidated financial position, consolidated results of operations and consolidated cash flows of the Group.

2.2 Accounting standards and system

The separate financial statements of the Company expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

- ▶ Decision No. 149/2001/QD-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 1);
- ▶ Decision No. 165/2002/QD-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- ▶ Decision No. 234/2003/QD-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- ▶ Decision No. 12/2005/QD-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4); and
- ▶ Decision No. 100/2005/QD-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

Accordingly, the accompanying separate financial statements, including their utilisation are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the separate financial position and separate results of operations and separate cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

2.3 Applied accounting documentation system

The Company's applied accounting documentation system is the General Journal system.

2.4 Fiscal year

The Company's fiscal year applicable for the preparation of its separate financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

2.5 Accounting currency

The separate financial statements are prepared in VND which is also the Company's accounting currency.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash in banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of not more than three months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

3.2 Inventories

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

Cost of inventory property includes:

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

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

The cost of properties sold are recognised in the separate income statement for the sale transaction are determined as the specific costs of the properties sold and allocated overheads based on the relative size of properties sold.

3.3 Receivables

Receivables are presented in the separate financial statements at the carrying amounts due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expense in the separate income statement.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.4 Fixed assets

Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and amortization.

The cost of a fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the fixed asset to working condition for its intended use.

Expenditures for additions, improvements and renewals are added to the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the separate income statement as incurred.

When fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the separate income statement.

3.5 Depreciation and amortisation

Depreciation of tangible fixed assets and amortisation of intangible fixed assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Means of transportation	6 - 10 years
Office equipment	3 years
Accounting software	3 years

3.6 Borrowing costs

Borrowing costs consist of interest and other costs incurred in connection with the borrowing of the Company and are recorded as expense during the period in which they are incurred, except to the extent that they are capitalised as explained in the following paragraph.

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalised as a part of the cost of the respective asset.

3.7 Prepaid expenses

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the separate balance sheet and amortised over the period for which the amounts are paid or the period in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

3.8 Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries over which the Company has control are carried at cost.

Distributions from accumulated net profits of the subsidiaries arising subsequent to the date of acquisition are recognised in the separate income statement. Distributions from sources other than from such profits are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

Provision for diminution in value investments

Provision of the investment is made when there are reliable evidences of the diminution in value of those investments at the balance sheet date. Increases or decreases to the provision balance are recorded as finance expense in the separate income statement.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.9 Payables and accruals

Payables and accruals are recognised for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Company.

3.10 Accrual for severance pay

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for employees who have been worked for more than 12 months up to 31 December 2008 at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service qualified up to 31 December 2008 for severance pay in accordance with the Labour Code and related implementing guidance. The average monthly salary used in this calculation is adjusted at the end of each reporting period following the average monthly salary of the 6-month period up to the reporting date. Increases or decreases to the accrued amount other than actual payment to employee will be taken to the separate income statement.

This accrued severance pay is used to settle the termination allowance to be paid to employee upon termination of their labour contract following Article 46 of the Labour Code.

3.11 Appropriation of net profits

The Company's dividends recognised as a liability in the separate financial statements in the period based on the record date of the shareholder list, as determined by the Resolution of the Board of Directors after the dividend payment plan has been approved at the General Meeting of Shareholders.

Net profits after tax could be distributed to shareholders after approval by shareholders at the General Meeting of Shareholders, and after appropriation to reserve funds in accordance with the Company's charter and Vietnamese regulations.

The Company maintains the following reserve funds which are appropriated from the Company's net profit after tax as proposed by the Board of Directors and subject to approval by shareholders at the General Meeting of Shareholders:

Investment and development fund

This fund is set aside for use in the Company's expansion of its operation or in-depth investments.

Bonus and welfare fund

This fund is set aside for the purpose of pecuniary rewarding and encouraging, common benefits and improvement of the employees' benefits and presented as a liability on the separate balance sheet.

3.12 Revenue recognition

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.12 Revenue recognition (continued)

Revenue from sale of properties

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

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

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

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

Interest income

Interest income is recognised on the basis of the actual time and interest rate for each of period when both conditions are simultaneously satisfied:

- It is probable that economic benefit will be generated; and
- Income can be measured reliably.

Dividends, profits sharing

Income from dividends, profits sharing is recognised when the Company has established the receiving right from investees.

3.13 Taxation

Current income tax

Current income tax assets and liabilities for the current and previous period are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted at the separate balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the separate income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Company to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Company intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.13 Taxation (continued)

Deferred tax

Deferred tax is provided using the balance sheet liability method on temporary differences at the balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purposes.

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses can be utilised.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each separate balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred tax assets are re-assessed at each separate balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the period when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the separate balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the separate income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Company to offset current tax assets against current tax liabilities and when they relate to deferred taxes levied on the same taxable entity by the same taxation authority.

3.14 Related parties

Parties are considered to be related parties of the Company if one party has the ability, directly or indirectly, to control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the Company and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprises or individuals, including close members of their families.

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 December 2024	VND 31 December 2023
Cash on hand	1,603,464,631	2,126,575,356
Cash at banks	129,756,057,089	48,562,694,585
Cash equivalents (*)	669,000,000,000	220,000,000,000
TOTAL	800,359,521,720	270,689,269,941

(*) Cash equivalents represented term deposits at bank with original maturity of 3 months or less and earned interest with rate from 4.2% per annum to 4.6% per annum (as at 31 December 2023: from 2.7% per annum to 3.2% per annum).

5. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLE

	31 December 2024	VND 31 December 2023
Ms Tran Ngoc Anh Dao	455,062,570	455,062,570
Other customers	1,829,943,037	1,928,182,091
TOTAL	2,285,005,607	2,383,244,661

6. SHORT-TERM ADVANCE TO SUPPLIERS

	31 December 2024	VND 31 December 2023
Advance for land use rights transfer	28,894,060,000	28,894,060,000
Others	1,779,672,623	2,054,500,000
TOTAL	30,673,732,623	30,948,560,000

7. SHORT-TERM LOAN RECEIVABLES

These represent unsecured loans granted to related parties to finance working capital with the repayment term of 12 months and earning interest rate with 12% per annum (Note 26).

8. OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

	31 December 2024	VND 31 December 2023
Receivables from related parties (Note 26)	966,021,666,669	879,987,683,200
Advance to employees	2,278,038,000	2,294,388,000
Others	3,483,410,048	3,483,410,048
TOTAL	971,783,114,717	885,765,481,248

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

9. INVENTORIES

	VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Properties under construction (*)	<u>61,634,852,939</u>	<u>78,800,563,682</u>

(*) Properties under construction comprise on-going real estate projects to develop the following residential areas:

	VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Khang Dien Phuoc Long B Project	24,055,198,244	34,401,092,628
Khang Dien Phu Huu - Topia Garden Project	24,849,070,501	31,668,886,860
Khang Dien Long Truong Project	10,432,122,286	10,432,122,286
Others	<u>2,298,461,908</u>	<u>2,298,461,908</u>
TOTAL	<u>61,634,852,939</u>	<u>78,800,563,682</u>

10. SHORT-TERM PREPAID EXPENSES

	VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Computer software	451,018,499	334,052,805
Others	<u>16,830,497</u>	<u>9,847,475</u>
TOTAL	<u>467,848,996</u>	<u>343,900,280</u>

11. TANGIBLE FIXED ASSETS

	VND		
	Means of transportation	Office equipment	Total
Costs			
As at 31 December 2023 and 31 December 2024	<u>5,530,300,000</u>	<u>885,976,994</u>	<u>6,416,276,994</u>
<i>In which:</i>			
Fully depreciation	5,530,300,000	885,976,994	6,416,276,994
Accumulated depreciation			
As at 31 December 2023	(5,530,300,000)	(864,476,990)	(6,394,776,990)
Depreciation for the period	<u>-</u>	<u>(21,500,004)</u>	<u>(21,500,004)</u>
As at 31 December 2024	<u>(5,530,300,000)</u>	<u>(885,976,994)</u>	<u>(6,416,276,994)</u>
Net carrying amount			
As at 31 December 2023	<u>-</u>	<u>21,500,004</u>	<u>21,500,004</u>
As at 31 December 2024	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

12. INVESTMENTS IN SUBSIDIARIES

Details of the Company's investments in subsidiaries were as follows:

Name of subsidiaries	31 December 2024			31 December 2023		
	Cost VND	Fair value VND	Provision VND	Cost VND	Fair value VND	Provision VND
(1) Khang Phuc House Trading Investment Company Limited (i)	7,458,324,249,438	(*)	-	4,758,324,249,438	(*)	-
(2) International Consulting Company Limited	1,641,989,970,703	(*)	-	1,641,989,970,703	(*)	-
(3) Gia Phuoc Real Estate Trading and Investment Company Limited	614,455,200,000	(*)	-	614,455,200,000	(*)	-
(4) Thuy Sinh Real Estate Joint Stock Company (ii)	599,760,000,000	(*)	-	-	-	-
(5) Kim Phat Real Estate Trading Investment Company Limited	599,400,000,000	(*)	-	599,400,000,000	(*)	-
(6) Thanh Phuc Investment Company Limited	429,570,000,000	(*)	-	429,570,000,000	(*)	-
(7) Sapphire Real Estate Trading Investment Company Limited	383,765,000,000	(*)	-	383,765,000,000	(*)	-
(8) Tri Minh Real Estate Trading and Investment Joint Stock Company	297,787,760,000	(*)	-	297,787,760,000	(*)	-
(9) Hao Khang One Member Company Limited	110,000,000,000	(*)	-	110,000,000,000	(*)	-
(10) Tri Kiet Real Estate Trading and Investment Company Limited	75,980,000,000	(*)	(18,168,066,473)	75,980,000,000	(*)	-
(11) Me Ga City Company Limited	58,475,221,622	(*)	(10,102,793,184)	58,475,221,622	(*)	-
(12) Phuc Thong Real Estate Trading Company Limited (iii)	19,800,000,000	(*)	-	-	-	-

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

12. INVESTMENTS IN SUBSIDIARIES (continued)

Details of the Company's investments in subsidiaries were as follows : (continued)

Name	31 December 2024			31 December 2023		
	Cost VND	Fair value VND	Provision VND	Cost VND	Fair value VND	Provision VND
(13) Vi la Joint Stock Company (iv)	-	(*)	-	756,000,000,000	(*)	-
(14) Long Phuoc Dien Housing and Infrastructure Development Company Limited (iv)	-	(*)	-	162,468,250,000	(*)	-
(15) Nam Phu Real Estate Development Company Limited (iv)	-	(*)	-	99,000,000,000	(*)	-
TOTAL	12,289,307,401,763	(28,270,859,657)		9,987,215,651,763		-

(*) As at 31 December 2024 and 31 December 2023, the Company could not determine the fair value of these investments to disclose on the separate financial statements for the fourth quarter period ended 31 December 2024 because they do not have listed prices.

(i) According to the Resolution of the Board of Directors No. 25/2024/NQ_HDQT dated 1 August 2024, the Company increased its capital contribution by VND 2,700,000,000,000 to raise the value of its investment in Khang Phuc House Trading Investment Company Limited ("Khang Phuc") from VND 4,758,324,249,438 to VND 7,458,324,249,438. The Company's ownership percentage in Khang Phuc remains unchanged at 100%.

(ii) According to the Resolution of the Board of Directors No. 32/2024/NQ_HDQT dated 25 November 2024, the Company approved the acquisition of all shares representing 99.96% of the charter capital in Thuy Sinh Real Estate Joint Stock Company ("Thuy Sinh") from Vi La Joint Stock Company (a subsidiary of the Company) for the total amount of VND 599,760,000,000. Accordingly, the Company's ownership percentage in Thuy Sinh is 99.96%.

(iii) According to the Resolution of the Board of Directors No. 21/2024/NQ_HDQT dated 4 July 2024, the Company approved capital contribution to establish Phuc Thong Real Estate Trading Company Limited ("Phuc Thong") with the amount of VND 19,800,000,000. Accordingly, the ownership percentage of the Company in Phuc Thong is 99%.

(iv) According to the Resolution of the Board of Directors No. 30/2024/NQ_HDQT dated 25 October 2024, the Company approved the dissolution of Long Phuoc Dien Housing and Infrastructure Development Company Limited ("Long Phuoc Dien") (the ownership percentage of the Company is 99.95%) and Nam Phu Real Estate Development Company Limited ("Nam Phu") (the ownership percentage of the Company is 99%). The dissolution of Long Phuoc Dien and Nam Phu were completed on 31 December 2024.

In accordance with the Resolution of the Board of Directors No. 32/2024/NQ_HDQT dated 25 November 2024, the Company approved the dissolution of Vi La. As at 31 December 2024, the dissolution procedures of Vi La were in progress.

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company B09a-DN

NOTE TO SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

13. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

		VND
	31 December 2024	31 December 2023
District 2 Public Service Company Limited	1,104,808,768	-
An Lam Construction Company Limited	1,052,069,927	27,767,000
Others	1,564,588,511	1,720,048,049
TOTAL	3,721,467,206	1,747,815,049

14. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

		VND
	31 December 2024	31 December 2023
Third parties (*)	43,959,626,437	60,188,440,231
Related parties (Note 26)	1,690,989,155	1,690,989,155
TOTAL	45,650,615,592	61,879,429,386

(*) These represent advances from customers based on the progress billings of construction contracts relating to Khang Dien Phu Huu – Topia Garden and Khang Dien Phuoc Long B projects.

15. TAX AND OTHER RECEIVABLES FROM/PAYABLES TO THE STATE

15.1 Tax receivables

	31 December 2023	Receivables during the period	Net off during the period	VND 31 December 2024
Value added tax	1,102,792,743	1,951,242,652	(1,624,540,436)	1,429,494,959

15.2 Tax payables

	31 December 2023	Payables during the period	Payment/net off during the period	VND 31 December 2024
Value added tax	-	1,624,540,436	(1,624,540,436)	-
Personal income tax	332,645,526	5,597,247,292	(5,579,124,760)	350,768,058
TOTAL	332,645,526	7,221,787,728	(7,203,665,196)	350,768,058

NOTE TO SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quater period then ended

16. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSE

	VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Interest expense	<u>36,164,383,561</u>	<u>37,117,752,987</u>

17. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Third parties	1,192,759,050	592,759,050
Related parties (Note 26)	<u>54,000,000,000</u>	<u>54,000,000,000</u>
TOTAL	<u>55,192,759,050</u>	<u>54,592,759,050</u>

18. BONUS AND WELFARE FUND

	VND	
	For the period ended 31 December 2024	For the period ended 31 December 2023
Beginning balance	79,684,864,157	51,484,255,145
Appropriation	50,097,168,680	77,206,756,340
Utilisation	<u>(78,654,757,768)</u>	<u>(49,006,147,328)</u>
Ending balance	<u>51,127,275,069</u>	<u>79,684,864,157</u>

NOTE TO SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quater period then ended

19. LOANS

	VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Short-term	1,100,000,000,000	333,352,000,000
Current portion of long-term bonds (*)	1,100,000,000,000	-
Loan from banks	-	333,352,000,000
Long-term	-	1,266,620,000,000
Bonds	-	1,100,000,000,000
Loan from banks	-	166,620,000,000
TOTAL	<u>1,100,000,000,000</u>	<u>1,599,972,000,000</u>

(*) Details of issued bonds are as follow:

	31 December 2024	Maturity date	Purpose	Interest	Collateral
	VND			% per annum	
Bonds issued at par value					
Bonds 1	800,000,000,000	23 August 2025	To increase the scale of business	12	Unsecured
Bonds 2	300,000,000,000	14 June 2025	To increase the scale of business	12	Unsecured
TOTAL	<u>1,100,000,000,000</u>				
<i>In which:</i>					
Current portion	1,100,000,000,000				
Non-current portion	-				

NOTE TO SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

20. OWNERS' EQUITY

20.1 Movements in owners' equity

	Contributed charter capital	Share premium	Investment and development funds	Undistributed earnings	VND Total
For the period ended 31 December 2023					
As at 31 December 2022	7,168,299,950,000	1,311,891,660,260	295,269,354,350	1,118,866,920,599	9,894,327,885,209
Capital increased during the period	108,000,000,000	27,000,000,000	-	-	135,000,000,000
Net profit for the period	-	-	-	661,815,909,208	661,815,909,208
Appropriation to investment and development funds	-	-	55,147,683,000	(55,147,683,000)	-
Appropriation to bonus and welfare fund	-	-	-	(55,147,683,000)	(55,147,683,000)
Appropriation to remuneration of the Board of Directors and Board of Management	-	-	-	(22,059,073,340)	(22,059,073,340)
Share dividends	716,819,760,000	-	-	(716,819,760,000)	-
As at 31 December 2023	<u>7,993,119,710,000</u>	<u>1,338,891,660,260</u>	<u>350,417,037,350</u>	<u>931,508,630,467</u>	<u>10,613,937,038,077</u>
For the period ended 31 December 2024					
As at 31 December 2023	7,993,119,710,000	1,338,891,660,260	350,417,037,350	931,508,630,467	10,613,937,038,077
Capital increased during the period (*)	1,208,917,440,000	1,974,682,584,000	-	-	3,183,600,024,000
Net profit for the period	-	-	-	1,333,285,241,143	1,333,285,241,143
Appropriation to bonus and welfare fund (**)	-	-	-	(35,783,692,000)	(35,783,692,000)
Appropriation to remuneration of the Board of Directors and Board of Management (**)	-	-	-	(14,313,476,680)	(14,313,476,680)
Share dividends (*)	909,388,500,000	-	-	(909,388,500,000)	-
As at 31 December 2024	<u>10,111,425,650,000</u>	<u>3,313,574,244,260</u>	<u>350,417,037,350</u>	<u>1,305,308,202,930</u>	<u>15,080,725,134,540</u>

NOTE TO SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

20. OWNERS' EQUITY (continued)

20.1 Movements in owners' equity (continued)

(*) According to the Resolution of the Board of Directors No. 25/2024/NQ_HDQT dated 1 August 2024, the Company completed the issuance of 110,091,744 ordinary shares with the issue price of VND 27,250 per share. Accordingly, the Company received the 31th amended Enterprise Registration Certificate issued by Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on 14 August 2024, approving the increase in charter capital from VND 7,993,119,710,000 to VND 9,094,037,150,000.

According to the Resolution of the Board of Directors No. 26/2024/NQ_HDQT dated 15 August 2024, the Company issued 90,938,850 ordinary shares to pay dividends of fiscal year 2023 to existing shareholders with par value of VND 10,000 per share and issued 10,800,000 ordinary shares to employees under the ESOP program with issue price of VND 17,000 per share. Accordingly, the number of shares of the Company after issuance was 1,011,142,565 shares. On 11 November 2024, the Company received the 32th amended Enterprise Registration Certificate issued by Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city, approving the increase in charter capital from VND 9,094,037,150,000 to VND 10,111,425,650,000.

(**) According to the Resolution No. 02/2024/NQ_DHDCD of the Annual General Meeting dated 23 April 2024:

- 5% of profit after tax of the year 2023 was appropriated to investment and development fund.
- 2% of profit after tax of the year 2023 was appropriated to remuneration of the Board of Directors and Board of Management.

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company B09a-DN

NOTES TO SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

20. OWNERS' EQUITY (continued)

20.2 Capital transactions with owners and distribution of dividends

	VND	
	For the period ended 31 December 2024	For the period ended 31 December 2023
Contributed share capital		
Beginning balance	7,993,119,710,000	7,168,299,950,000
Increase during the period	2,118,305,940,000	824,819,760,000
Ending balance	<u>10,111,425,650,000</u>	<u>7,993,119,710,000</u>
Dividend declared and paid during the period		
Dividends on ordinary shares	909,388,500,000	716,819,760,000
Dividends paid by shares	909,388,500,000	716,819,760,000

20.3 Shares

	Quantity	
	31 December 2024	31 December 2023
Authorized shares	1,011,142,565	799,311,971
Issued and paid-up shares		
Ordinary shares	1,011,142,565	799,311,971
Shares in circulation		
Ordinary shares	1,011,142,565	799,311,971

Par value of outstanding share: 10,000 VND/share (2023: 10,000 VND/share).

21. REVENUES

21.1 Net revenue from sale of goods

	Fourth Quarter		Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year	Current year	Previous year
Net revenue	<u>6,940,759,091</u>	<u>909,326,363</u>	<u>29,256,618,183</u>	<u>14,021,601,818</u>
In which:				
Net revenue from sales of properties	6,940,759,091	909,326,363	29,256,618,183	14,021,601,818

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company B09a-DN

NOTES TO SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

21. REVENUES (continued)

21.2 Financial income

	Fourth Quarter		Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year	Current year	Previous year
Dividend and profit sharing	904,452,310,208	295,473,683,200	1,501,057,572,608	785,473,683,200
Interest income from deposit and lendings	55,931,422,793	37,537,292,185	193,744,733,636	140,464,960,447
TOTAL	960,383,733,001	333,010,975,385	1,694,802,306,244	925,938,643,647

22. COST OF GOODS SOLD

	Fourth Quarter		Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year	Current year	Previous year
Cost of properties sold	7,041,090,771	895,017,273	28,921,494,500	13,772,850,500

23. FINANCIAL EXPENSES

	Fourth Quarter		Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year	Current year	Previous year
Interest expense	33,809,457,534	48,998,738,027	159,704,242,321	217,005,831,349
Provision for diminution in investment	98,455,971	-	28,270,859,657	-
Loss on divestment in a subsidiary	153,841,530,000	-	153,841,530,000	-
Bond issuance and custody fees	-	282,500,000	60,000,000	413,409,091
TOTAL	187,749,443,505	49,281,238,027	341,876,631,978	217,419,240,440

24. GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSES

	Fourth Quarter		Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year	Current year	Previous year
Staff costs	7,163,460,250	7,832,696,847	26,111,033,395	26,538,135,656
Expenses from external services	3,820,052,190	3,227,197,044	11,721,962,080	15,834,907,768
Depreciation expenses	-	10,749,999	21,500,004	215,821,840
Others	933,632,402	1,887,675,702	4,087,408,750	6,647,075,480
TOTAL	11,917,144,842	12,958,319,592	41,941,904,229	49,235,940,744

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company B09a-DN

NOTES TO SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

25. CORPORATE INCOME TAX

The statutory corporate income tax ("CIT") rate applicable to the Company is 20% of taxable income.

The Company's tax returns are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations are susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the separate financial statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

25.1 CIT expense

	VND	
	For the period ended 31 December 2024	For the period ended 31 December 2023
Current CIT expense	-	2,403,201,740
Deferred tax income	(22,218,800,000)	(8,418,900,000)
TOTAL	(22,218,800,000)	(6,015,698,260)

Reconciliation between CIT expense and the accounting profit multiplied by CIT rate is presented below:

	VND	
	For the period ended 31 December 2024	For the period ended 31 December 2023
Accounting profit before tax	1,311,066,441,143	655,800,210,948
At CIT rate of 20%	262,213,288,229	131,160,042,190
<i>Adjustments:</i>		
Non-deductible expenses	375,824,802	1,564,375,315
Non-taxable income	(300,211,514,522)	(157,094,736,640)
Adjustment for under accrual of tax from prior year	-	2,403,201,740
Tax losses not yet recognized as deferred tax asset	15,403,601,491	15,951,419,135
CIT income	(22,218,800,000)	(6,015,698,260)

25.2 Tax loss

The tax loss of the Company for the period differs from the profit as reported in the separate income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other period and it further excludes items that are not taxable or deductible.

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company B09a-DN

NOTES TO SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

25. CORPORATE INCOME TAX (continued)

25.3 Deferred tax

The Company recognized deferred tax assets and deferred tax liabilities with fluctuation for the period ended 31 December 2024 and for the period ended 31 December 2023 as below:

		VND	
		Separate financial income statement	
		For the period ended 31 December 2024	For the period ended 31 December 2023
		Separate balance sheet	
		31 December 2024	31 December 2023
Deferred tax assets			
Serverance allowance	111,200,000	111,200,000	-
Net off with deferred tax liabilities	-	(111,200,000)	111,200,000
TOTAL	111,200,000	-	-
Deferred tax liabilities			
Accrued interest income	-	(22,218,800,000)	22,218,800,000
Net off with deferred tax assets	-	111,200,000	(111,200,000)
TOTAL	-	(22,107,600,000)	22,107,600,000
Deferred tax income		22,218,800,000	8,418,900,000

25.4 Tax loss carried forward

The Company is entitled to carry tax loss forward to offset against taxable income arising within five years subsequent to the period in which the loss was incurred. At the balance sheet date, the Company had aggregated accumulated tax losses of VND 224,199,463,099 (31 December 2023: VND 147,181,455,643) available for offset against future taxable income. Details are as follows:

		VND	
		Utilized up to	Unutilized at
Year of tax loss	Can be utilized up to	31 December 2023	31 December 2024
Tax loss amount		Forfeited	
2021 (*)	2026	57,097,672,845	-
2022 (*)	2027	20,853,236,485	-
2023 (*)	2028	69,230,546,313	-
2024	2029	77,018,007,456	-
TOTAL		224,199,463,099	-

(*) Tax losses have been audited by the local tax authorities as of the date of the separate financial statements.

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company B09a-DN

NOTES TO SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

26. RELATED PARTIES DISCLOSURES

Significant transactions of the Company with related parties for the period ended 31 December 2024 and for the period ended 31 December 2023 were as follows:

Related parties	Relationship	Transactions	VND	
			For the period ended 31 December 2024	For the period ended 31 December 2023
Khang Phuc House Trading Investment Company Limited	Subsidiary	Capital contribution	2,700,000,000,000	-
		Profit received	150,000,000,000	-
		Profit sharing	600,000,000,000	-
		Lending	75,000,000,000	890,000,000,000
		Lending collection	75,000,000,000	890,000,000,000
		Lending interest	1,650,000,000	20,330,000,000
		Interest received	1,650,000,000	20,330,000,000
Vi La Joint Stock Company	Subsidiary	Profit received	1,251,117,103,280	400,000,000,000
		Profit sharing	765,643,420,080	785,473,683,200
		Capital contribution collection	624,696,720,000	-
		Acquisition of Thuy Sinh's capital contribution	599,760,000,000	-
Gia Phuoc Real Estate Trading and Investment Company Limited	Subsidiary	Lending collection	250,000,000,000	78,000,000,000
		Lending	210,000,000,000	424,000,000,000
		Lending interest	34,754,666,667	9,068,666,667
		Interest received	18,550,000,000	6,699,333,333
Binh Trung Real Estate Trading Investment Company Limited	Indirect subsidiary	Lending	737,000,000,000	-
		Lending collection	173,000,000,000	620,000,000,000
		Lending interest	104,389,000,000	100,997,500,002
		Interest received	3,375,000,000	113,971,666,668
Nguyen Phat Real Estate Company Limited	Indirect subsidiary	Lending	390,000,000,000	-
		Lending interest	23,400,000,000	-
International Consulting Company Limited	Subsidiary	Lending	175,000,000,000	170,000,000,000
		Lending collection	170,000,000,000	105,000,000,000
		Interest received	10,936,666,667	11,783,333,333
		Lending interest	10,780,000,002	2,688,333,333
Tri Minh Real Estate Trading and Investment Joint Stock Company	Subsidiary	Lending	142,000,000,000	152,000,000,000
		Lending collection	109,000,000,000	-
		Lending interest	12,636,333,334	557,333,333
Long Phuoc Dien Housing and Infrastructure Development Company Limited	Subsidiary	Capital contribution collection	139,930,000,000	-
		Profit received	11,776,123,455	-
		Profit sharing	11,776,123,455	-

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company B09a-DN

NOTES TO SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

26. RELATED PARTIES DISCLOSURES (continued)

Significant transactions of the Company with related parties for the period ended 31 December 2024 and for the period ended 31 December 2023 were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	VND	
			For the period ended 31 December 2024	For the period ended 31 December 2023
Nam Phu Real Estate Development Company Limited	Subsidiary	Profit received	123,638,029,073	-
		Profit sharing	123,638,029,073	-
		Capital contribution	99,000,000,000	-
		collection		
		Lending collection	-	105,000,000,000
		Interest received	-	19,460,000,000
		Lending interest	-	6,270,000,000
Phuoc Nguyen Real Estate Investment Joint Stock Company	Indirect subsidiary	Lending	65,000,000,000	-
		Lending interest	2,166,666,666	-
Loc Minh Real Estate Development Joint Stock Company	Indirect subsidiary	Lending	12,000,000,000	-
		Lending interest	162,666,667	-
Phuc Thong Real Estate Trading Company Limited	Subsidiary	Capital contribution	19,800,000,000	-
Saphire Real Estate Trading Investment Company Limited	Subsidiary	Profit received	16,500,000,000	-
Kim Phat Real Estate Trading Investment Company Limited	Subsidiary	Profit received	14,290,000,000	-
Thanh Phuc Investment Company Limited	Subsidiary	Profit received	3,130,000,000	-
		Interest received	-	9,820,666,667
		Lending collection	-	4,000,000,000
		Lending interest	-	58,666,667

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company B09a-DN

NOTES TO SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

26. RELATED PARTIES DISCLOSURES (continued)

Amount due to and due from related parties at the separate balance sheet dates were as follows:

		VND		
Related parties	Relationship	Transactions	31 December 2024	31 December 2023
Short-term loans receivables				
Binh Trung Real Estate Trading Investment Company Limited	Indirect subsidiary	Lending	1,031,500,000,000	467,500,000,000
Nguyen Phat Real Estate Company Limited	Indirect subsidiary	Lending	390,000,000,000	-
Gia Phuoc Real Estate Trading and Investment Company Limited	Subsidiary	Lending	384,000,000,000	424,000,000,000
Tri Minh Real Estate Trading and Investment Joint Stock Company	Subsidiary	Lending	185,000,000,000	152,000,000,000
International Consulting Company Limited	Subsidiary	Lending	175,000,000,000	170,000,000,000
Phuoc Nguyen Real Estate Investment Joint Stock Company	Indirect subsidiary	Lending	65,000,000,000	-
Loc Minh Real Estate Development Joint Stock Company	Indirect subsidiary	Lending	12,000,000,000	-
TOTAL			2,242,500,000,000	1,213,500,000,000
Other short-term receivables				
Khang Phuc House Trading Investment Company Limited	Subsidiary	Profit sharing	450,000,000,000	-
Tri Minh Real Estate Trading and Investment Joint Stock Company	Subsidiary	Profit sharing	249,500,000,000	249,500,000,000
		Lending interest	13,193,666,667	557,333,333
Binh Trung Real Estate Trading Investment Company Limited	Indirect subsidiary	Lending interest	202,092,666,667	101,078,666,667
Gia Phuoc Real Estate Trading and Investment Company Limited	Subsidiary	Lending interest	25,039,333,334	8,834,666,667
Nguyen Phat Real Estate Company Limited	Indirect subsidiary	Lending interest	23,400,000,000	-
Phuoc Nguyen Real Estate Investment Joint Stock Company	Indirect subsidiary	Lending interest	2,166,666,666	-
International Consulting Company Limited	Subsidiary	Lending interest	466,666,668	623,333,333
Loc Minh Real Estate Development Joint Stock Company	Indirect subsidiary	Lending interest	162,666,667	-

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company B09a-DN

NOTES TO SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

26. RELATED PARTIES DISCLOSURES (continued)

Amount due to and due from related parties at the separate balance sheet dates were as follows: (continued)

			VND	
Related parties	Relationship	Transactions	31 December 2024	31 December 2023
Other short-term receivables (continued)				
Vi La Joint Stock Company	Subsidiary	Profit sharing	-	485,473,683,200
Saphire Real Estate Trading Investment Company Limited	Subsidiary	Profit sharing	-	16,500,000,000
Kim Phat Real Estate Trading Investment Company Limited	Subsidiary	Profit sharing	-	14,290,000,000
Thanh Phuc Investment Company Limited	Subsidiary	Profit sharing	-	3,130,000,000
TOTAL			966,021,666,669	879,987,683,200
Short-term advance from customers				
Me Ga City Company Limited	Subsidiary	Construction service	1,690,989,155	1,690,989,155
Other short-term payable				
Hao Khang Company Limited	Subsidiary	Other payable	54,000,000,000	54,000,000,000

27. OPERATING LEASE COMMITMENT

The Company lease office under operating lease arrangements. As at 31 December 2024, the future lease commitment as at the balance sheet dates under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Less than 1 year	4,757,678,000	4,555,408,000
From 1 to 5 years	4,111,002,500	8,868,680,500
TOTAL	8,868,680,500	13,424,088,500

NOTES TO SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

28. EXPLAIN OF INCREASE/DECREASE IN PROFIT AFTER TAX COMPARE WITH THE SAME PERIOD LAST YEAR

The Company had an increase in financial income with amounting to VND 627 billion mainly comes from the dividend, profit sharing from subsidiaries with amounting to VND 609 billion offsetting to the increase in financial expenses with amount of VND 138 billion leading to profit after tax of Q4/2024 increased by 184% compare to Q4/2023.

29. EVENTS AFTER THE SEPARATE BALANCE SHEET DATE

There is no other matter or circumstance that has arisen since the separate balance sheet date which would require adjustments or disclosures to be made in the separate financial statements of the Company.



Nguyen Thi Lan Huong
Preparer



Pham Thi Thu Thuy
Chief Accountant



Vuong Van Minh
General Director

23 January 2025

