

Số: 15/2025/CV-KĐ
No: 15/2025/CV-KĐ

Tp.HCM, ngày 24 tháng 3 năm 2025
Ho Chi Minh City, 24 March 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
To: Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh/ *Ho Chi Minh Stock Exchange*

1. Tên tổ chức : Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
Name of organization : Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company
- Mã chứng khoán : KDH
Stock Code : KDH
- Địa chỉ : Phòng 1 và 2, Lầu 11 SaiGon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Address : Room 1 and 2, Floor 11th SaiGon Centre, 67 Le Loi, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City
- Điện thoại/Tel : 028 3820 8858 Fax: 028 3820 8859
- Email : info@khangdien.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure:*

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2024 thay đổi so với số liệu cùng kỳ năm trước như sau:

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company (“the Company”) would like to explain the variance of profit after tax for the year 2024 compared to the same period of last year as follows:

Ngàn VND/VND'000

Stt/No	Chỉ tiêu/Item	2024	2023	Chênh lệch /Variance (%)
1	Lợi nhuận sau thuế của công ty (BCTC Riêng) <i>Profit after tax (Separate financial statements)</i>	1.333.285.241	661.815.909	101,5%
		1,333,285,241	661,815,909	101.5%
2	Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho Cổ đông của Công ty (BCTC Hợp nhất) <i>Profit after tax attributable to Shareholders to the Company (Consolidated financial statements)</i>	810.413.554	715.673.834	13,2%
		810,413,554	715,673,834	13.2%



Nguyên nhân:

Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC riêng cho năm 2024 tăng 101,5% so với cùng kỳ năm trước do khoản tăng doanh thu tài chính với giá trị là 769 tỷ đồng chủ yếu từ khoản tăng cổ tức, lợi nhuận được chia và khoản giảm chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp với giá trị lần lượt là 7 tỷ đồng và 16 tỷ đồng bù trừ với khoản tăng chi phí tài chính với giá trị là 124 tỷ đồng.

Profit after tax on the separate financial statements for the year 2024 increased by 101.5% compared to the last year was due to an increase in financial income amounting to VND 769 billion mainly came from the dividend, profit sharing income and a decrease in general and administration expense and corporate income tax expense amounting to VND 7 billion and VND 16 billion respectively offsetting against the increase in financial expense with an amount of VND 124 billion.

Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho Cổ đông của Công ty trên BCTC hợp nhất cho năm 2024 tăng 13,2% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do khoản giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp với giá trị là 92 tỷ đồng và khoản tăng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh với giá trị là 8 tỷ đồng.

Profit after tax attributable to Shareholders to the Company on the consolidated financial statements for the year 2024 increased by 13.2% compared to the last year was mainly due to a decrease in corporate income tax expense amounting to VND 92 billion together with an increase in net operating profit with an amount of VND 8 billion.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/03/2025 tại đường dẫn: <https://www.khangdien.com.vn/>.

This information was published on the company's website on 24/03/2025, as in the link: <https://www.khangdien.com.vn/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

CTCP ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN
KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

LEGAL REPRESENTATIVE

TỔNG GIÁM ĐỐC

Chief Executive Officer

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu: Văn thư



VUONG VĂN MINH



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024**



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	9

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

Số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 2 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302588596 thay đổi gần nhất lần thứ 33 ngày 15 tháng 1 năm 2025.

Hội đồng Quản trị

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

Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên
Bà Lê Thị Thùy Trang	Thành viên
	(từ ngày 23 tháng 4 năm 2024)
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên
	(đến ngày 22 tháng 4 năm 2024)

Ban Tổng Giám đốc

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

Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc
--------------------	---------------

Trụ sở chính

Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi,
Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty đối với Báo cáo Tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Công ty hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính riêng của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

Phê chuẩn Báo cáo Tài chính riêng

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 43. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, 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.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Nhóm công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để có đủ thông tin 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/Người đại diện theo pháp luật

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 21 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2024, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 21 tháng 3 năm 2025. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 43.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, 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.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Lương Thị Ánh Tuyết
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
3048-2024-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM16288
TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2025



Trương Hoàng Anh
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
4594-2023-006-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2024 VND	2023 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.111.133.571.561	2.483.533.812.555
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	800.359.521.720	270.689.269.941
111	Tiền		131.359.521.720	50.689.269.941
112	Các khoản tương đương tiền		669.000.000.000	220.000.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		3.247.241.852.947	2.132.597.285.909
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.285.005.607	2.383.244.661
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	30.673.732.623	30.948.560.000
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	2.242.500.000.000	1.213.500.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	971.783.114.717	885.765.481.248
140	Hàng tồn kho		61.634.852.939	78.800.563.682
141	Hàng tồn kho	9	61.634.852.939	78.800.563.682
150	Tài sản ngắn hạn khác		1.897.343.955	1.446.693.023
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		467.848.996	343.900.280
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	13(a)	1.429.494.959	1.102.792.743
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		12.262.354.831.516	9.988.394.091.677
210	Các khoản phải thu dài hạn		1.207.089.410	1.156.939.910
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	1.207.089.410	1.156.939.910
220	Tài sản cố định		-	21.500.004
221	Tài sản cố định hữu hình	10	-	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	Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(84.000.000)	(84.000.000)
250	Đầu tư tài chính dài hạn	4	12.261.036.542.106	9.987.215.651.763
251	Đầu tư vào công ty con		12.289.307.401.763	9.987.215.651.763
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(28.270.859.657)	-
260	Tài sản dài hạn khác		111.200.000	-
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	18	111.200.000	-
270	TỔNG TÀI SẢN		16.373.488.403.077	12.471.927.904.232

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 43 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2024 VND	2023 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		1.292.763.268.537	1.857.990.866.155
310	Nợ ngắn hạn		1.292.207.268.537	568.707.266.155
311	Phải trả người bán ngắn hạn	11	3.721.467.206	1.747.815.049
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12	45.650.615.592	61.879.429.386
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13(b)	350.768.058	332.645.526
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	14	36.164.383.562	37.117.752.987
319	Phải trả ngắn hạn khác	15	55.192.759.050	54.592.759.050
320	Vay ngắn hạn	16(a)	1.100.000.000.000	333.352.000.000
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	51.127.275.069	79.684.864.157
330	Nợ dài hạn		556.000.000	1.289.283.600.000
338	Vay dài hạn	16(b)	-	1.266.620.000.000
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	18	-	22.107.600.000
342	Dự phòng phải trả dài hạn		556.000.000	556.000.000
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		15.080.725.134.540	10.613.937.038.077
410	Vốn chủ sở hữu		15.080.725.134.540	10.613.937.038.077
411	Vốn góp của chủ sở hữu	19, 20	10.111.425.650.000	7.993.119.710.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	20	3.313.574.244.260	1.338.891.660.260
418	Quỹ đầu tư phát triển	20	350.417.037.350	350.417.037.350
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	20	1.305.308.202.930	931.508.630.467
421a	- (Lỗ sau thuế)/LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		(27.977.038.213)	269.692.721.259
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		1.333.285.241.143	661.815.909.208
440	TỔNG 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
 Người đại diện theo pháp luật
 Ngày 21 tháng 3 năm 2025

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 43 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2024 VND	2023 VND
01	Doanh thu bán hàng	29.256.618.183	14.021.601.818
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng	29.256.618.183	14.021.601.818
11	Giá vốn hàng bán	(28.921.494.500)	(13.772.850.500)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng	335.123.683	248.751.318
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.694.802.306.244	925.938.643.647
22	Chi phí tài chính	(341.876.631.978)	(217.419.240.440)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(159.704.242.321)	(217.005.831.349)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(41.941.904.229)	(49.235.940.744)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.311.318.893.720	659.532.213.781
31	Thu nhập khác	50.000.001	213.000
32	Chi phí khác	(302.452.578)	(3.732.215.833)
40	Lỗ khác	(252.452.577)	(3.732.002.833)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.311.066.441.143	655.800.210.948
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	-	(2.403.201.740)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	22.218.800.000	8.418.900.000
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	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
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 21 tháng 3 năm 2025



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)

		Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
Mã số	Thuyết minh	2024 VND	2023 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.311.066.441.143	655.800.210.948
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")	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 những 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 từ hoạt động kinh doanh	(78.654.757.768)	(49.006.147.328)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(277.792.814.996)	(321.414.017.294)
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 công ty con	(3.319.560.000.000)	-
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào công ty con	863.626.720.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.608.768.322.775	582.559.460.446
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(1.876.164.957.225)	748.559.460.446
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 chi trả nợ gốc vay	(499.972.000.000)	(333.352.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	2.683.628.024.000	(198.352.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	529.670.251.779	228.793.443.152
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	270.689.269.941	41.895.826.789
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	800.359.521.720	270.689.269.941

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được trình bày tại Thuyết minh 29.

Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng

Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 21 tháng 3 năm 2025

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 43 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA 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 tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 2 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302588596 điều chỉnh gần nhất lần thứ 33 ngày 15 tháng 1 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 1 tháng 2 năm 2010 với mã chứng khoán là “KDH” theo Quyết định số 11/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh nhà ở; cho thuê nhà ở; mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán hoặc 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, công nghiệp; tư vấn bất động sản.

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 27 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 22 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 13 công ty con sở hữu trực tiếp như được trình bày tại Thuyết minh 4 và 11 công ty con sở hữu gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 13 công ty con sở hữu trực tiếp và 14 công ty con sở hữu gián tiếp). Chi tiết như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Mẫu số B 09 – DN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	2024		2023	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty con sở hữu trực tiếp							
1	Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (i)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà, đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,95	99,95	99,95	99,95
3	Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
4	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
6	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
7	Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
9	Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,90	99,85	99,90
10	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
11	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông (ii)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	-	-
12	Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh (iii)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	-	-
13	Công ty Cổ phần Vi La (iii)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,47	99,47	99,47	99,47
14	Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền (iv)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,95	99,95
15	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú (iv)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,00	99,00

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Mẫu số B 09 – DN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	2024		2023	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty con sở hữu gián tiếp							
1	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
2	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Thấp Mười	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
3	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,95	99,90	99,95
4	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
5	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,90	99,70	99,90
6	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
7	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,80	99,70	99,80
9	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,85	51,00	50,85	51,00
10	Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,95	51,00	50,95	51,00
11	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lộc Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,90	99,00	98,90	99,00
12	Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh (iii)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,43	99,96
13	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thư (v)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	98,90	99,90
14	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân (vi)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,80	99,90

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

- (i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/2024/NQ_HĐQT ngày 1 tháng 8 năm 2024, Công ty đã tăng phần vốn góp tương ứng với số tiền 2.700.000.000 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 Hội đồng Quản trị số 21/2024/NQ_HĐQT ngày 4 tháng 7 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%.
- (iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị 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 La ("Vi La") toàn bộ số cổ phần, chiếm 99,96% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh ("Thủy Sinh") với tổng giá trị là 599.760.000.000 đồng và giải thể Vi La. Qua đó, Thủy Sinh trở thành công ty con sở hữu trực tiếp của Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Vi La đã thanh toán toàn bộ nghĩa vụ tài chính để thực hiện giải thể và hoàn trả khoản vốn góp còn lại tại Vi La cho Công ty. Việc giải thể Vi La đã được hoàn thành ngày 3 tháng 2 năm 2025.
- (iv) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị 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") và Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú ("Nam Phú"). Việc giải thể Long Phước Điền và Nam Phú đã được hoàn thành ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- (v) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2023/NQ_HĐQT ngày 11 tháng 5 năm 2023, Công ty đã thông qua việc giải thể Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thư ("Nguyên Thư"). Việc giải thể Nguyên Thư đã được hoàn thành ngày 3 tháng 4 năm 2024.
- (vi) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2024/NQ_HĐQT ngày 16 tháng 5 năm 2024, Công ty đã thông qua việc giải thể Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân ("Sài Gòn Mùa Xuân"). Việc giải thể Sài Gòn Mùa Xuân đã được hoàn thành ngày 3 tháng 12 năm 2024.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng đã được lập theo 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. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Ngoài ra, Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Nhóm công ty”) theo 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 hợp nhất. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Nhóm công ty kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để có đủ thông tin 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 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính riêng là Đồng Việt Nam (“VND” hoặc “Đồng”).

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.5 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất ước tính có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm tài chính. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thu hồi.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.6 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, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí khác trực tiếp liên quan đến hoạt động xây dựng.

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

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.

2.7 Đầu tư tài chính**Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được lập vào cuối năm tài chính khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Cho vay**

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm tài chính. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất ước tính có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng đến ngày tới hạn thu hồi.

2.9 Tài sản cố định (“TSCĐ”)*TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong năm tài chính.

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị quản lý	3 năm
Phần mềm vi tính	3 năm

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.10 Thuê hoạt động**

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ có thời hạn trên 12 tháng kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

2.12 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán, gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác, gồm các khoản phải trả không có tính chất thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

2.13 Vay

Vay bao gồm các khoản vay từ các ngân hàng và phát hành trái phiếu bằng mệnh giá.

Các khoản vay ngân hàng được trình bày theo giá gốc tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng. Trái phiếu phát hành được ghi nhận theo giá phát hành.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc hình thành bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

2.14 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí kinh doanh của năm tài chính.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.15 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi năm tài chính theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân theo hợp đồng lao động của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày kết thúc năm tài chính này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

2.16 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ mua trước ngày hiệu lực của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 (ngày 1 tháng 1 năm 2021) là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị huỷ bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 1 tháng 1 năm 2021 sẽ được huỷ bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh lãi sau thuế TNDN của Công ty tại thời điểm báo cáo.

2.17 Phân phối lợi nhuận

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính riêng của năm tài chính 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.

LNST TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.17 Phân phối lợi nhuận (tiếp theo)**

Công ty trích lập các quỹ sau:

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ LNST TNDN của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng để phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích lập từ LNST của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên.

2.18 Ghi nhận doanh thu**(a) 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 năm (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 bán 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.

(b) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời (2) điều kiện sau:

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(c) Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia**

Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi thỏa mãn đồng thời (2) điều kiện sau:

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

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

2.19 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm bán cho khách hàng trong năm tài chính, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.20 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm tài chính chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay, chi phí phát sinh từ hoạt động đi vay; phát hành trái phiếu và dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con.

2.21 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.22 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm tài chính hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm tài chính phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng năm tài chính hay một năm tài chính khác.

Thuế TNDN hoãn lại, sử dụng phương pháp công nợ, được tính đầy đủ dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính riêng và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế TNDN trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.23 Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty trong cùng tập đoàn là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, các nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ với các bên liên quan, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.24 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

2.25 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2024 VND	2023 VND
Tiền mặt	1.603.464.631	2.126.575.356
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	129.756.057.089	48.562.694.585
Các khoản tương đương tiền (*)	669.000.000.000	220.000.000.000
	<u>800.359.521.720</u>	<u>270.689.269.941</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng 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).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

STT	Tên công ty	2024			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	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	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	19.800.000.000	(*)	-	-	(*)	-
13	Công ty Cổ phần Vi La	-	-	-	756.000.000.000	(*)	-
14	Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	-	-	-	162.468.250.000	(*)	-
15	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	-	-	-	99.000.000.000	(*)	-
		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 các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2024 VND	2023 VND
Bà Trần Ngọc Anh Đào	455.062.570	455.062.570
Khác	1.829.943.037	1.928.182.091
	<u>2.285.005.607</u>	<u>2.383.244.661</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2024 VND	2023 VND
Trả trước để mua quyền sử dụng đất (*)	28.894.060.000	28.894.060.000
Khác	1.779.672.623	2.054.500.000
	<u>30.673.732.623</u>	<u>30.948.560.000</u>

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty đang trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có khoản trả trước cho người bán ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2024 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 30)	1.213.500.000.000	1.806.000.000.000	(777.000.000.000)	2.242.500.000.000

Số dư thể hiện các khoản cho các bên liên quan vay tín chấp với thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 12%/năm (năm 2023: 12%/năm) nhằm mục đích tài trợ nhu cầu vốn lưu động.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có khoản phải thu về cho vay ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 PHẢI THU KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	2024 VND	2023 VND
Bên thứ ba		
Tạm ứng cho nhân viên	2.278.038.000	2.294.388.000
Khác	3.483.410.048	3.483.410.048
Bên liên quan (Thuyết minh 30(b))		
Lợi nhuận/cổ tức được chia	699.500.000.000	768.893.683.200
Lãi cho vay	266.521.666.669	111.094.000.000
	<u>971.783.114.717</u>	<u>885.765.481.248</u>

(b) Dài hạn

	2024 VND	2023 VND
Ký quỹ, ký cược	<u>1.207.089.410</u>	<u>1.156.939.910</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

9 HÀNG TỒN KHO

	2024 VND	2023 VND
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	<u>61.634.852.939</u>	<u>78.800.563.682</u>

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

	2024 VND	2023 VND
Dự án Khang Điền Phú Hữu – Topia Garden	24.849.070.501	31.668.886.860
Dự án Khang Điền Phước Long B	24.055.198.244	34.401.092.628
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
Khác	2.298.461.908	2.298.461.908
	<u>61.634.852.939</u>	<u>78.800.563.682</u>

10 TSCĐ HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2024	5.530.300.000	885.976.994	6.416.276.994
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	5.530.300.000	864.476.990	6.394.776.990
Khấu hao trong năm	-	21.500.004	21.500.004
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	5.530.300.000	885.976.994	6.416.276.994
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	-	21.500.004	21.500.004
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	-	-

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 6.416.276.994 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 6.287.276.994 Đồng).

11 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2024 VND	2023 VND
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
Khác	1.564.588.511	1.720.048.049
	3.721.467.206	1.747.815.049

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thanh toán.

12 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2024 VND	2023 VND
Bên thứ ba (*)	43.959.626.437	60.188.440.231
Bên liên quan (Thuyết minh 30(b))	1.690.989.155	1.690.989.155
	<u>45.650.615.592</u>	<u>61.879.429.386</u>

(*) 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 Khang Điền Phước Long B.

13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Biến động về thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước như sau:

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Số phải thu/ phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/cán trừ trong năm VND	Tại ngày 31.12.2024 VND
(a) Phải thu				
Thuế GTGT	<u>1.102.792.743</u>	<u>1.951.242.652</u>	<u>(1.624.540.436)</u>	<u>1.429.494.959</u>
(b) Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	332.645.526	5.597.247.292	(5.579.124.760)	350.768.058
Thuế GTGT	-	1.624.540.436	(1.624.540.436)	-
Khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
	<u>332.645.526</u>	<u>7.224.787.728</u>	<u>(7.206.665.196)</u>	<u>350.768.058</u>

14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2024 VND	2023 VND
Chi phí lãi vay	<u>36.164.383.562</u>	<u>37.117.752.987</u>

15 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	2024 VND	2023 VND
Bên thứ ba	1.192.759.050	592.759.050
Bên liên quan (Thuyết minh 30(b))	54.000.000.000	54.000.000.000
	<u>55.192.759.050</u>	<u>54.592.759.050</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Mẫu số B 09 – DN

16 VAY

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 31.12.2024 VND
Trái phiếu phát hành đến hạn phải trả (**)	-	-	-	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn phải trả (*)	333.352.000.000	-	(499.972.000.000)	166.620.000.000	-
	<u>333.352.000.000</u>	<u>-</u>	<u>(499.972.000.000)</u>	<u>1.266.620.000.000</u>	<u>1.100.000.000.000</u>

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 31.12.2024 VND
Trái phiếu phát hành (**)	1.100.000.000.000	-	-	(1.100.000.000.000)	-
Vay ngân hàng (*)	166.620.000.000	-	-	(166.620.000.000)	-
	<u>1.266.620.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.266.620.000.000)</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Mẫu số B 09 – DN

16 VAY (tiếp theo)

(*) Chi tiết của vay ngân hàng như sau:

Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
31.12.2024 VND	31.12.2023 VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4					
Dài hạn	-	499.972.000.000	Từ 25/7/2024 đến 6/4/2025	Đầu tư góp vốn	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở 11A, xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
				Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,4%/năm	
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	-	333.352.000.000			
Vay dài hạn	-	166.620.000.000			
	-	499.972.000.000			

16 VAY (tiếp theo)

(**) Toàn bộ trái phiếu được phát hành cho bên thứ ba. Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2024 VND	31.12.2023 VND				
KDHH2125001	300.000.000.000	300.000.000.000	14/6/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tín chấp
KDHH2225001	800.000.000.000	800.000.000.000	23/8/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tín chấp
	<u>1.100.000.000.000</u>	<u>1.100.000.000.000</u>				
<i>Trong đó:</i>						
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.100.000.000.000	-				
Trái phiếu dài hạn	-	1.100.000.000.000				
	<u>1.100.000.000.000</u>	<u>1.100.000.000.000</u>				

17 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	79.684.864.157	51.484.255.145
Tăng trong năm (Thuyết minh 20):	50.097.168.680	77.206.756.340
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	35.783.692.000	55.147.683.000
<i>Thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành</i>	14.313.476.680	22.059.073.340
Sử dụng trong năm	(78.654.757.768)	(49.006.147.328)
Số dư cuối năm	<u>51.127.275.069</u>	<u>79.684.864.157</u>

18 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải trả và khi thuế TNDN hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế và cùng một đơn vị chịu thuế. Chi tiết như sau:

	2024 VND	2023 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	111.200.000	111.200.000
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	-	(22.218.800.000)
	<u>111.200.000</u>	<u>(22.107.600.000)</u>

Biến động về thuế TNDN hoãn lại, được bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế trong năm tài chính như sau:

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	(22.107.600.000)	(30.526.500.000)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh 26)	22.218.800.000	8.418.900.000
Số dư cuối năm	<u>111.200.000</u>	<u>(22.107.600.000)</u>

18 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI (tiếp theo)

Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại như sau:

	2024 VND	2023 VND
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200.000	111.200.000

Chi tiết thuế TNDN hoãn lại phải trả như sau:

	2024 VND	2023 VND
Thu nhập lãi vay dự thu	-	(22.218.800.000)

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả năm 2024 và 2023 là 20%.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để cân trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2021	Đã thanh tra thuế	57.097.672.845	-	57.097.672.845
2022	Đã thanh tra thuế	20.853.236.485	-	20.853.236.485
2023	Đã thanh tra thuế	69.230.546.313	-	69.230.546.313
2024	Chưa thanh tra thuế	77.018.007.456	-	77.018.007.456
		224.199.463.099	-	224.199.463.099

Công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế trên vì khả năng Công ty có thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ tính thuế này được đánh giá là không chắc chắn.

19 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**(a) Số lượng cổ phiếu**

	2024		2023	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	<u>1.011.142.565</u>	<u>-</u>	<u>799.311.971</u>	<u>-</u>
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	<u>1.011.142.565</u>	<u>-</u>	<u>799.311.971</u>	<u>-</u>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	<u>1.011.142.565</u>	<u>-</u>	<u>799.311.971</u>	<u>-</u>

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	716.829.995	7.168.299.950.000	7.168.299.950.000
Cổ phiếu mới phát hành	10.800.000	108.000.000.000	108.000.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	71.681.976	716.819.760.000	716.819.760.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>799.311.971</u>	<u>7.993.119.710.000</u>	<u>7.993.119.710.000</u>
Cổ phiếu mới phát hành	120.891.744	1.208.917.440.000	1.208.917.440.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	90.938.850	909.388.500.000	909.388.500.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>1.011.142.565</u>	<u>10.111.425.650.000</u>	<u>10.111.425.650.000</u>

Mỗi cổ phiếu có mệnh giá là 10.000 Đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Mẫu số B 09 – DN

20 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	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 năm	108.000.000.000	27.000.000.000	-	-	135.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	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 (Thuyết minh 17)	-	-	-	(55.147.683.000)	(55.147.683.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 17)	-	-	-	(22.059.073.340)	(22.059.073.340)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	716.819.760.000	-	-	(716.819.760.000)	-
Tại 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 năm (*)	1.208.917.440.000	1.974.682.584.000	-	-	3.183.600.024.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.333.285.241.143	1.333.285.241.143
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 17) (**)	-	-	-	(35.783.692.000)	(35.783.692.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 17) (**)	-	-	-	(14.313.476.680)	(14.313.476.680)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	909.388.500.000	-	-	(909.388.500.000)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	10.111.425.650.000	3.313.574.244.260	350.417.037.350	1.305.308.202.930	15.080.725.134.540

20 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

- (*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ_ĐHĐCĐ ngày 13 tháng 3 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 09/2024/NQ_HĐQT ngày 29 tháng 3 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2024/NQ_HĐQT ngày 27 tháng 6 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 22/2024/NQ_HĐQT ngày 15 tháng 7 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2024/NQ_HĐQT ngày 26 tháng 7 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/2024/NQ_HĐQT ngày 1 tháng 8 năm 2024, Công ty đã phát hành 110.091.744 cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với giá phát hành 27.250 Đồng/cổ phiếu. Vào ngày 14 tháng 8 năm 2024, 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, phê duyệt tăng vốn điều lệ từ 7.993.119.710.000 Đồng lên 9.094.037.150.000 Đồng.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 26/2024/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 8 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 27/2024/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 9 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2024/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 9 năm 2024, và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 29/2024/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 10 năm 2024, Công ty đã phát hành 90.938.850 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 Đồng/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 Đồng/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 Đồng lên 10.111.425.650.000 Đồng.

- (**) Theo Nghị quyết số 02/2024/NQ_ĐHĐCĐ của Đại hội đồng Cổ đông ngày 23 tháng 4 năm 2024:
- Mức trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 5% LNST của năm 2023.
 - Mức trích Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành là 2% LNST của năm 2023.

21 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG

	2024 VND	2023 VND
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	29.256.618.183	14.021.601.818

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Mẫu số B 09 – DN

22 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2024 VND	2023 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	28.921.494.500	13.772.850.500

23 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2024 VND	2023 VND
Cổ tức được chia (Thuyết minh 30(a))	1.501.057.572.608	785.473.683.200
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	193.744.733.636	140.464.960.447
	1.694.802.306.244	925.938.643.647

24 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2024 VND	2023 VND
Lãi tiền vay	159.704.242.321	217.005.831.349
Lỗ thoái vốn trong công ty con	153.841.530.000	-
Dự phòng đầu tư vào công ty con	28.270.859.657	-
Chi phí phát hành trái phiếu	60.000.000	413.409.091
	341.876.631.978	217.419.240.440

25 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2024 VND	2023 VND
Chi phí nhân viên	26.111.033.395	26.538.135.656
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.721.962.080	15.834.907.768
Chi phí khấu hao TSCĐ	21.500.004	215.821.840
Khác	4.087.408.750	6.647.075.480
	41.941.904.229	49.235.940.744

26 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	2024 VND	2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.311.066.441.143	655.800.210.948
Thuế tính ở thuế suất 20%	262.213.288.229	131.160.042.190
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(300.211.514.522)	(157.094.736.640)
Chi phí không được khấu trừ	375.824.802	1.564.375.315
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	15.403.601.491	15.951.419.135
Dự phòng thiếu của năm trước	-	2.403.201.740
Thu nhập thuế TNDN (*)	(22.218.800.000)	(6.015.698.260)
Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:		
Chi phí thuế TNDN - hiện hành	-	2.403.201.740
Thu nhập thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 18)	(22.218.800.000)	(8.418.900.000)
Thu nhập thuế TNDN	(22.218.800.000)	(6.015.698.260)

(*) Thu nhập thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

27 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong năm tài chính từ hoạt động kinh doanh của Công ty, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

	2024 VND	2023 VND
Chi phí nhân viên	26.111.033.395	26.538.135.656
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.477.745.837	25.548.309.514
Chi phí khấu hao TSCĐ	21.500.004	215.821.840
Khác	4.087.408.750	6.647.075.480
	53.697.687.986	58.949.342.490

28 BẢO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

Hoạt động của Công ty được thực hiện chủ yếu trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không chịu tác động trọng yếu bởi những khác biệt về sản phẩm hay khu vực địa lý. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định rằng Công ty chỉ có một bộ phận chia theo khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

Kinh doanh bất động sản là lĩnh vực hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc nhận định rằng Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh duy nhất.

29 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (“BCLCTT”) RIÊNG

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT riêng

	2024 VND	2023 VND
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	<u>909.388.500.000</u>	<u>716.819.760.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết các công ty con như trong Thuyết minh 1.

Trong năm tài chính, Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	Công ty con
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông (thành lập ngày 30 tháng 7 năm 2024)	Công ty con
Công ty Cổ phần Vi La (đã giải thể ngày 3 tháng 2 năm 2025)	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền (đã giải thể ngày 31 tháng 12 năm 2024)	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú (đã giải thể ngày 31 tháng 12 năm 2024)	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thư (đã giải thể ngày 3 tháng 4 năm 2024)	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	Công ty con gián tiếp
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm tài chính gồm:

	2024 VND	2023 VND
i) Cho vay		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	737.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyễn Phát	390.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	210.000.000.000	424.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	175.000.000.000	170.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	142.000.000.000	152.000.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	75.000.000.000	890.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	65.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	12.000.000.000	-
	<u>1.806.000.000.000</u>	<u>1.636.000.000.000</u>
ii) Thu hồi cho vay		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	250.000.000.000	78.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	173.000.000.000	620.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	170.000.000.000	105.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	109.000.000.000	-
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	75.000.000.000	890.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	-	105.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	-	4.000.000.000
	<u>777.000.000.000</u>	<u>1.802.000.000.000</u>

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	2024 VND	2023 VND
<i>iii) Lãi cho vay</i>		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	104.389.000.000	100.997.500.002
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	34.754.666.667	9.068.666.667
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	23.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	12.636.333.334	557.333.333
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	10.780.000.002	2.688.333.333
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	2.166.666.666	-
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	1.650.000.000	20.330.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	162.666.667	-
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	-	6.270.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	-	58.666.667
	<u>189.939.333.336</u>	<u>139.970.500.002</u>
<i>iv) Thu lãi cho vay</i>		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	18.550.000.000	6.699.333.333
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	10.936.666.667	11.783.333.333
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	3.375.000.000	113.971.666.668
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	1.650.000.000	20.330.000.000
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	-	19.460.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	-	9.820.666.667
	<u>34.511.666.667</u>	<u>182.065.000.001</u>

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	2024 VND	2023 VND
v) Cổ tức được chia (Thuyết minh 23)		
Công ty Cổ phần Vi La	765.643.420.080	785.473.683.200
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	600.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	123.638.029.073	-
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	11.776.123.455	-
	<u>1.501.057.572.608</u>	<u>785.473.683.200</u>
vi) Nhận lợi nhuận/cổ tức được chia		
Công ty Cổ phần Vi La	1.251.117.103.280	400.000.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	150.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	123.638.029.073	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	16.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	14.290.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	11.776.123.455	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	3.130.000.000	-
	<u>1.570.451.255.808</u>	<u>400.000.000.000</u>
vii) Chi đầu tư góp vốn vào công ty con		
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	2.700.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	19.800.000.000	-
	<u>2.719.800.000.000</u>	<u>-</u>
viii) Nhận chuyển nhượng phần vốn góp		
Công ty Cổ phần Vi La (*)	<u>599.760.000.000</u>	<u>-</u>
(*) Nhận chuyển nhượng phần vốn góp vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh từ Công ty Cổ phần Vi La		

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	2024 VND	2023 VND
ix) Thoái vốn công ty con		
Công ty Cổ phần Vi La	756.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	162.468.250.000	-
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	99.000.000.000	-
	<u>1.017.468.250.000</u>	<u>-</u>

x) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt

Tên	Chức vụ		
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	2.696.887.077	2.765.045.700
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch	2.708.405.028	2.698.379.028
Ông Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.486.815.048	1.477.125.048
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	2.112.165.232	1.364.013.696
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	1.373.703.696	1.364.013.696
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	-	1.403.963.908
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	-	2.100.000.000
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng	1.098.738.852	1.089.048.852
Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng Ban Kiểm soát	133.333.332	133.333.332
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên Ban Kiểm soát	66.666.672	66.666.672
Bà Lê Thị Thùy Trang	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm mới)	44.444.448	-
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên Ban Kiểm soát (đã từ nhiệm)	22.222.224	66.666.672
		<u>11.743.381.609</u>	<u>14.528.256.604</u>

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm tài chính với các bên liên quan

	2024 VND	2023 VND
i) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7)		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	1.031.500.000.000	467.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyễn Phát	390.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	384.000.000.000	424.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	185.000.000.000	152.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	175.000.000.000	170.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	65.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	12.000.000.000	-
	<u>2.242.500.000.000</u>	<u>1.213.500.000.000</u>
ii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))		
Phải thu từ lợi nhuận/cổ tức được chia		
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	450.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	249.500.000.000	249.500.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	-	485.473.683.200
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	-	16.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	-	14.290.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	-	3.130.000.000
	<u>699.500.000.000</u>	<u>768.893.683.200</u>
Phải thu từ lãi cho vay		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	202.092.666.667	101.078.666.667
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	25.039.333.334	8.834.666.667
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyễn Phát	23.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	13.193.666.667	557.333.333
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	2.166.666.666	-
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	466.666.668	623.333.333
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	162.666.667	-
	<u>266.521.666.669</u>	<u>111.094.000.000</u>

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm tài chính với các bên liên quan (tiếp theo)

	2024 VND	2023 VND
iii) Người mua ứng tiền trước (Thuyết minh 12)		
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	<u>1.690.989.155</u>	<u>1.690.989.155</u>
iv) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 15)		
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	<u>54.000.000.000</u>	<u>54.000.000.000</u>

31 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang trong tương lai như sau:

	2024 VND	2023 VND
Dưới 1 năm	4.757.678.000	4.555.408.000
Từ 1 đến 5 năm	4.111.002.500	8.868.680.500
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>8.868.680.500</u>	<u>13.424.088.500</u>

32 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty.

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 21 tháng 3 năm 2025.



Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập



Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng



Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

**SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024**



KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

**SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024**

TABLE OF CONTENTS	PAGE
Corporate information	1
Statement of the Board of Management	2
Independent Auditor's report	3
Separate balance sheet (Form B 01 – DN)	5
Separate income statement (Form B 02 – DN)	7
Separate cash flow statement (Form B 03 – DN)	8
Notes to the separate financial statements (Form B 09 – DN)	9

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

CORPORATE INFORMATION

Enterprise registration certificate

No. 4103006559 dated 2 May 2007 was initially issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City and the latest 33rd amended Enterprise registration certificate No. 0302588596 dated 15 January 2025.

Board of Directors

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

Mr. Nguyen Phuong Nam	Head
Ms. Vuong Hoang Thao Linh	Member
Ms. Le Thi Thuy Trang	Member (from 23 April 2024)
Ms. Luu Thi Xuan Lai	Member (until 22 April 2024)

Board of Management

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

Legal Representative

Mr. Vuong Van Minh	General Director
--------------------	------------------

Registered office

Room 1 and 2, 11th floor, Saigon Centre, 67 Le Loi Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

Auditor

PwC (Vietnam) Limited

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

Statement of Responsibility of the Board of Management of the Company in respect of the Separate Financial Statements

Board of Management of Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company ("the Company") is responsible for preparing separate financial statements which give a true and fair view of the separate financial position of the Company as at 31 December 2024, and of its separate financial performance and its separate cash flows for the year then ended. In preparing these separate financial statements, the Board of Management is required to:

- select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- make judgments and estimates that are reasonable and prudent; and
- prepare the separate financial statements on a going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

The Board of Management of the Company is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the separate financial position of the Company and which enable separate financial statements to be prepared which comply with the basis of accounting set out in Note 2 to the separate financial statements. The Board of Management of the Company is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud or error.

Approval of the Separate Financial Statements

We hereby, approve the accompanying separate financial statements as set out on pages 5 to 43 which give a true and fair view of the separate financial position of the Company as at 31 December 2024 and of its separate financial performance and its separate cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and applicable regulations on preparation and presentation of separate financial statements.

Users of these separate financial statements of the Company should read them together with the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the year ended 31 December 2024 in order to obtain full information of the consolidated financial position and consolidated results of operations and consolidated cash flows of the Group.

On behalf of the Board of Management



Vuong Van Minh
General Director/ Legal Representative

Ho Chi Minh City, SR Vietnam
21 March 2025



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

We have audited the accompanying separate financial statements of Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company ("the Company") which were prepared on 31 December 2024 and approved by the Board of Management of the Company on 21 March 2025. The separate financial statements comprise the separate balance sheet as at 31 December 2024, the separate income statement, the separate cash flow statement for the year then ended, and explanatory notes to the separate financial statements including significant accounting policies, as set out on pages 5 to 43.

The Board of Management's Responsibility

The Board of Management of the Company is responsible for the preparation and the true and fair presentation of these separate financial statements of the Company in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and applicable regulations on the preparation and presentation of separate financial statements, and for such internal control which the Board of Management determines is necessary to enable the preparation and presentation of separate financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the separate financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical standards and requirements and plan and perform the audit in order to obtain reasonable assurance as to whether the separate financial statements of the Company are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the separate financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including an assessment of the risks of material misstatement of the separate financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and true and fair presentation of the separate financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Management, as well as evaluating the overall presentation of the separate financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Auditor's Opinion

In our opinion, the separate financial statements present fairly, in all material respects, the separate financial position of the Company as at 31 December 2024, its separate financial performance and its separate cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and applicable regulations on the preparation and presentation of separate financial statements.

Other Matter

The independent auditor's report is prepared in Vietnamese and English. Should there be any conflict between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall take precedence.

For and on behalf of PwC (Vietnam) Limited



Luong Thi Anh Tuyet
Audit Practising Licence No.
3048-2024-006-1
Authorised signatory



Truong Hoang Anh
Audit Practising Licence No.
4594-2023-006-1

Report reference number: HCM16288
Ho Chi Minh City, 21 March 2025

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 01 – DN

SEPARATE BALANCE SHEET

Code	ASSETS	Note	As at 31 December	
			2024 VND	2023 VND
100	CURRENT ASSETS		4,111,133,571,561	2,483,533,812,555
110	Cash and cash equivalents	3	800,359,521,720	270,689,269,941
111	Cash		131,359,521,720	50,689,269,941
112	Cash equivalents		669,000,000,000	220,000,000,000
130	Short-term receivables		3,247,241,852,947	2,132,597,285,909
131	Short-term trade accounts receivable	5	2,285,005,607	2,383,244,661
132	Short-term prepayments to suppliers	6	30,673,732,623	30,948,560,000
135	Short-term lendings	7	2,242,500,000,000	1,213,500,000,000
136	Other short-term receivables	8(a)	971,783,114,717	885,765,481,248
140	Inventories		61,634,852,939	78,800,563,682
141	Inventories	9	61,634,852,939	78,800,563,682
150	Other current assets		1,897,343,955	1,446,693,023
151	Short-term prepaid expenses		467,848,996	343,900,280
152	Value added tax ("VAT") to be reclaimed	13(a)	1,429,494,959	1,102,792,743
200	LONG-TERM ASSETS		12,262,354,831,516	9,988,394,091,677
210	Long-term receivables		1,207,089,410	1,156,939,910
216	Other long-term receivables	8(b)	1,207,089,410	1,156,939,910
220	Fixed assets		-	21,500,004
221	Tangible fixed assets	10	-	21,500,004
222	Historical cost		6,416,276,994	6,416,276,994
223	Accumulated depreciation		(6,416,276,994)	(6,394,776,990)
227	Intangible fixed assets		-	-
228	Historical cost		84,000,000	84,000,000
229	Accumulated amortisation		(84,000,000)	(84,000,000)
250	Long-term investments	4	12,261,036,542,106	9,987,215,651,763
251	Investments in subsidiaries		12,289,307,401,763	9,987,215,651,763
254	Provision for long-term investments		(28,270,859,657)	-
260	Other long-term assets		111,200,000	-
262	Deferred income tax assets	18	111,200,000	-
270	TOTAL ASSETS		16,373,488,403,077	12,471,927,904,232

The notes on pages 9 to 43 are an integral part of these separate financial statements.

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 01 – DN

SEPARATE BALANCE SHEET
(continued)

Code	RESOURCES	Note	As at 31 December	
			2024 VND	2023 VND
300	LIABILITIES		1,292,763,268,537	1,857,990,866,155
310	Short-term liabilities		1,292,207,268,537	568,707,266,155
311	Short-term trade accounts payable	11	3,721,467,206	1,747,815,049
312	Short-term advances from customers	12	45,650,615,592	61,879,429,386
313	Tax and other payables to the State	13(b)	350,768,058	332,645,526
315	Short-term accrued expenses	14	36,164,383,562	37,117,752,987
319	Other short-term payables	15	55,192,759,050	54,592,759,050
320	Short-term borrowings	16(a)	1,100,000,000,000	333,352,000,000
322	Bonus and welfare fund	17	51,127,275,069	79,684,864,157
330	Long-term liabilities		556,000,000	1,289,283,600,000
338	Long-term borrowings	16(b)	-	1,266,620,000,000
341	Deferred income tax liabilities	18	-	22,107,600,000
342	Provision for long-term liabilities		556,000,000	556,000,000
400	OWNERS' EQUITY		15,080,725,134,540	10,613,937,038,077
410	Capital and reserves		15,080,725,134,540	10,613,937,038,077
411	Owners' capital	19, 20	10,111,425,650,000	7,993,119,710,000
412	Share premium	20	3,313,574,244,260	1,338,891,660,260
418	Investment and development fund	20	350,417,037,350	350,417,037,350
421	Undistributed earnings	20	1,305,308,202,930	931,508,630,467
421a	- (Accumulated losses)/undistributed post-tax profits of previous years		(27,977,038,213)	269,692,721,259
421b	- Post-tax profits of current year		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
 Preparer


 Pham Thi Thu Thuy
 Chief Accountant


 Vuong Van Minh
 General Director
 Legal Representative
 21 March 2025



The notes on pages 9 to 43 are an integral part of these separate financial statements.

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 02 – DN

SEPARATE INCOME STATEMENT

Code	Note	Year ended 31 December	
		2024 VND	2023 VND
01	Revenue from sales of goods	29,256,618,183	14,021,601,818
02	Less deductions	-	-
10	Net revenue from sales of goods	21 29,256,618,183	14,021,601,818
11	Cost of goods sold	22 (28,921,494,500)	(13,772,850,500)
20	Gross profit from sales of goods	335,123,683	248,751,318
21	Financial income	23 1,694,802,306,244	925,938,643,647
22	Financial expenses	24 (341,876,631,978)	(217,419,240,440)
23	- Including: Interest expense	24 (159,704,242,321)	(217,005,831,349)
26	General and administration expenses	25 (41,941,904,229)	(49,235,940,744)
30	Net operating profit	1,311,318,893,720	659,532,213,781
31	Other income	50,000,001	213,000
32	Other expenses	(302,452,578)	(3,732,215,833)
40	Net other expenses	(252,452,577)	(3,732,002,833)
50	Accounting profit before tax	1,311,066,441,143	655,800,210,948
51	Corporate income tax ("CIT") - current	26 -	(2,403,201,740)
52	CIT - deferred	26 22,218,800,000	8,418,900,000
60	Profit after tax	1,333,285,241,143	661,815,909,208



Nguyen Thi Lan Huong
Preparer



Pham Thi Thu Thuy
Chief Accountant



Wuong Van Minh
General Director
Legal Representative
21 March 2025

The notes on pages 9 to 43 are an integral part of these separate financial statements.

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 03 – DN

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT
(Indirect method)

		Year ended 31 December	
Code	Note	2024 VND	2023 VND
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Accounting profit before tax	1,311,066,441,143	655,800,210,948
	Adjustments for:		
02	Depreciation and amortisation	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	Interest expense and bond issuance fee	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	CIT paid	-	(2,403,201,740)
17	Other payments on operating activities	(78,654,757,768)	(49,006,147,328)
20	Net cash outflows from operating activities	(277,792,814,996)	(321,414,017,294)
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
23	Loans granted	(1,806,000,000,000)	(1,636,000,000,000)
24	Collection of loans	777,000,000,000	1,802,000,000,000
25	Investments in subsidiaries	(3,319,560,000,000)	-
26	Proceeds from divestment in subsidiaries	863,626,720,000	-
27	Dividends, profit sharing and interest received	1,608,768,322,775	582,559,460,446
30	Net cash (outflows)/inflows from investing activities	(1,876,164,957,225)	748,559,460,446
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Proceeds from issuance of shares	3,183,600,024,000	135,000,000,000
34	Repayments of borrowings	(499,972,000,000)	(333,352,000,000)
40	Net cash inflows/(outflows) from financing activities	2,683,628,024,000	(198,352,000,000)
50	Net increase in cash and cash equivalents	529,670,251,779	228,793,443,152
60	Cash and cash equivalents at beginning of year	270,689,269,941	41,895,826,789
61	Effect of foreign exchange differences	-	-
70	Cash and cash equivalents at end of year	800,359,521,720	270,689,269,941

Additional information relating to the separate cash flow statement is presented in Note 29.


 Nguyen Thi Lan Huong
 Preparer


 Pham Thi Thu Thuy
 Chief Accountant


 Vuong Van Minh
 General Director
 Legal Representative
 21 March 2025



The notes on pages 9 to 43 are an integral part of these separate financial statements.

**NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024**

1 GENERAL INFORMATION

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company ("the Company") is a joint stock company established in SR Vietnam pursuant to Business registration certificate No. 4103006559 which was initially issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 2 May 2007 and the latest 33rd amended Enterprise registration certificate No. 0302588596 dated 15 January 2025.

The Company's shares were officially listed on Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") on 1 February 2010 under the code "KDH" pursuant to Decision No. 11/QD-SGDHCM issued by the General Director of HOSE on 21 January 2010.

The Company's main activities are leasing; buying and selling houses, receiving land use rights to build houses for sale and lease, investing in infrastructure construction according to planning, and building houses to transfer land use rights; civil and industrial construction; real estate consulting.

The normal business cycle of the Company is within 12 months.

As at 31 December 2024, the Company had 27 employees (as at 31 December 2023: 22 employees).

As at 31 December 2024, the Company had 13 direct subsidiaries as presented in Note 4 and 11 indirect subsidiaries (as at 31 December 2023: 13 direct subsidiaries and 14 indirect subsidiaries). The details were as follows:

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN

1 GENERAL INFORMATION (continued)

No	Name	Place of incorporation and operation	Principal activities	2024		2023	
				Ownership rights (%)	Voting rights (%)	Ownership rights (%)	Voting rights (%)
Direct subsidiaries							
1	Khang Phuc House Trading Investment Company Limited (i)	Ho Chi Minh City	Real estate trading, house constructing, construction investment, infrastructure of industrial parks trading	100.00	100.00	100.00	100.00
2	International Consulting Co., Ltd	Ho Chi Minh City	Consulting, constructing and real estate trading	99.95	99.95	99.95	99.95
3	Thanh Phuc Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.90	99.90	99.90	99.90
4	Saphire Real Estate Trading Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.90	99.90	99.90	99.90
5	Tri Minh Real Estate Trading and Investment Joint Stock Company	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.80	99.80	99.80	99.80
6	Tri Kiet Real Estate Trading and Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.90	99.90	99.90	99.90
7	Hao Khang Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	100.00	100.00	100.00	100.00
8	Gia Phuoc Real Estate Trading Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Consulting, constructing and real estate trading	99.90	99.90	99.90	99.90
9	Me Ga City Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.85	99.90	99.85	99.90
10	Kim Phat Real Estate Trading Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.90	99.90	99.90	99.90
11	Phuc Thong Real Estate Trading Company Limited (ii)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.00	99.00	-	-
12	Thuy Sinh Real Estate Joint Stock Company (iii)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.96	99.96	-	-
13	Vi La Joint Stock Company (iii)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.47	99.47	99.47	99.47
14	Long Phuoc Dien Housing and Infrastructure Development Company Limited (iv)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	-	-	99.95	99.95
15	Nam Phu Real Estate Development Company Limited (iv)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	-	-	99.00	99.00

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN

1 GENERAL INFORMATION (continued)

No	Name	Place of incorporation and operation	Principal activities	2024		2023	
				Ownership rights (%)	Voting rights (%)	Ownership rights (%)	Voting rights (%)
Indirect subsidiaries							
1	Green Space Real Estate Trading and Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.00	99.00	99.00	99.00
2	Thap Muoi Real Estate Trading & Construction Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.80	99.90	99.80	99.90
3	Binh Trung Real Estate Trading Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.90	99.95	99.90	99.95
4	Minh Phat Real Estate Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	51.00	51.00	51.00	51.00
5	Song Lap Real Estate Trading and Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.70	99.90	99.70	99.90
6	Nguyen Phat Real Estate Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.80	99.90	99.80	99.90
7	BCCI Development Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	100.00	100.00	100.00	100.00
8	Phuoc Nguyen Real Estate Investment Joint Stock Company	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.70	99.80	99.70	99.80
9	Doan Nguyen House Trading Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	50.85	51.00	50.85	51.00
10	New Binh Trung Real Estate Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	50.95	51.00	50.95	51.00
11	Loc Minh Real Estate Development Joint Stock Company	Ho Chi Minh City	Real estate trading	98.90	99.00	98.90	99.00
12	Thuy Sinh Real Estate Joint Stock Company (iii)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	-	-	99.43	99.96
13	Nguyen Thu Real Estate Development Joint Stock Company (v)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	-	-	98.90	99.90
14	Spring Sai Gon Real Estate Trading Joint Stock Company (vi)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	-	-	99.80	99.90

1 GENERAL INFORMATION (continued)

- (i) According to Resolution of the Board of Directors No. 25/2024/NQ_HDQT dated 1 August 2024, the Company has increased its capital contribution by VND2,700,000,000,000 to raise the value of its investment in Khang Phuc House Trading Investment Company Limited ("Khang Phuc") from VND4,758,324,249,438 to VND7,458,324,249,438. The Company's ownership in Khang Phuc remains unchanged at 100%.
- (ii) According to Resolution of the Board of Directors No. 21/2024/NQ_HDQT dated 4 July 2024, the Company approved the establishment of Phuc Thong through a capital contribution of VND19,800,000,000. Accordingly, the Company's ownership in Phuc Thong is 99%.
- (iii) According to Resolution of the Board of Directors No. 32/2024/NQ_HDQT dated 25 November 2024, the Company approved the acquisition of 99.96% charter capital in Thuy Sinh Real Estate Joint Stock Company ("Thuy Sinh") from Vi La Joint Stock Company ("Vi La"), with a total consideration of VND599,760,000,000 and dissolution of Vi La. Thereby, Thuy Sinh became the direct subsidiary of the Company. As of 31 December 2024, Vi La fulfilled all financial obligations to carry out the dissolution and returned the remaining contributed capital in Vi La to the Company. The dissolution was completed on 3 February 2025.
- (iv) According to 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") and Nam Phu Real Estate Development Company Limited ("Nam Phu"). The dissolution of Long Phuoc Dien and Nam Phu was completed on 31 December 2024.
- (v) According to Resolution of the Board of Directors No. 10/2023/NQ_HDQT dated 11 May 2023, the Company approved the dissolution of Nguyen Thu Real Estate Development Joint Stock Company ("Nguyen Thu"). The dissolution of Nguyen Thu was completed on 3 April 2024.
- (vi) According to Resolution of the Board of Directors No. 18/2024/NQ_HDQT dated 16 May 2024, the Company approved the dissolution of Spring Sai Gon Real Estate Trading Joint Stock Company ("Sai Gon Mua Xuan"). The dissolution of Sai Gon Mua Xuan was completed on 3 December 2024.

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**2.1 Basis of preparation of separate financial statements**

The separate financial statements have been prepared in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and applicable regulations on preparation and presentation of separate financial statements. The separate financial statements have been prepared under the historical cost convention.

The accompanying separate financial statements are not intended to present the financial position and results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam. The accounting principles and practices utilised in Vietnam may differ from those generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**2.1 Basis of preparation of separate financial statements (continued)**

Separately, the Company has also prepared consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries (together, "the Group"), in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and applicable regulations on preparation and presentation of consolidated financial statements. In the consolidated financial statements, subsidiary undertakings, which are those companies over which the Group has the power to govern the financial and operating policies, have been fully consolidated.

Users of these separate financial statements of the Company should read them together with the consolidated financial statements of the Group for the year ended 31 December 2024 in order to obtain full information of the consolidated financial position and consolidated results of operations and consolidated cash flows of the Group.

The separate financial statements in the Vietnamese language are the official statutory financial statements of the Company. The separate financial statements in the English language have been translated from the Vietnamese version.

2.2 Fiscal year

The Company's fiscal year is from 1 January to 31 December.

2.3 Currency

The separate financial statements are measured and presented in Vietnamese Dong ("VND"), which is the Company's accounting currency.

2.4 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash at banks and other short-term investments with an original maturity of three months or less.

2.5 Receivables

Receivables represent trade receivables from customers arising from sales of goods or non-trade receivables from others and are stated at cost. Provision for doubtful debts is made for each outstanding amount based on overdue days in payment according to the initial payment commitment (exclusive of the payment rescheduling between parties) or based on the estimated loss that may arise. The difference between the provision of this year and the provision of the previous year is recognised as an increase or decrease of general and administration expenses in the year. Bad debts are written off when identified as uncollectible.

Receivables are classified into short-term and long-term receivables on the separate balance sheet based on the remaining period from the separate balance sheet date to the maturity date.

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**2.6 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 properties under construction includes:

- Cost of 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 the estimated costs of completion and the estimated costs to sale.

Inventories are recognised in the separate income statement for the sale transaction at the specific costs of the properties sold and allocated overheads based on the volume of properties sold.

2.7 Investments**Investments in subsidiaries**

Subsidiaries are all entities whose financial and operating policies the Company has the power to govern in order to gain future benefits from their activities generally accompanying a shareholding of more than one half of the voting rights. The existence and effect of potential voting rights that are currently exercisable or convertible are considered when assessing whether the Company controls another entity.

Investments in subsidiaries are initially recorded at costs of acquisition plus other expenditures directly attributable to the investment. Subsequently, the Board of Management reviews all outstanding investments to determine the amount of provision to recognise at the year end.

Provision for investments in subsidiaries

Provision for investments in subsidiaries is made when there is a diminution in value of the investments at the year end. Provision for investments in subsidiaries is calculated based on the loss of investees.

Changes in the provision balance during the accounting period are recorded as an increase or decrease in financial expenses. A reversal, if any, is made only to the extent the investment is restored to its original cost.

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**2.8 Lendings**

Lendings are lendings granted for the earning interest under agreements among parties but not for being traded as securities.

Lendings are initially recognised at cost. Subsequently, the Board of Management reviews all outstanding amounts to determine the amount of provision to recognise at the year end. Provision for doubtful lendings is made for each loan based on overdue days in payment of principals according to the initial payment commitment (exclusive of the payment rescheduling between parties), or based on the estimated loss that may arise. Changes in the provision balance during the fiscal year are recorded as an increase or decrease in financial expenses. A reversal, if any, is made only to the extent the investment is restored to its original cost.

Lendings are classified into short-term and long-term lendings on the separate balance sheet based on the remaining term of the lendings as at the separate balance sheet date to the maturity date.

2.9 Fixed assets*Tangible and intangible fixed assets*

Fixed assets are stated at historical cost less accumulated depreciation or amortisation. Historical cost includes any expenditure that is directly attributable to the acquisition of the fixed assets bringing them to their suitable conditions for their intended use. Expenditure which is incurred subsequently and has resulted in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of fixed assets, can be capitalised as an additional historical cost. Otherwise, such expenditure is charged to the separate income statement when incurred in the year.

Depreciation and amortisation

Fixed assets are depreciated and amortised using the straight-line basis so as to write off the depreciable amount of the fixed assets over their estimated useful lives. The estimated useful lives of each asset class are as follows:

Motor vehicles	6 – 10 years
Office equipment	3 years
Software	3 years

Disposals

Gains or losses on disposals are determined by comparing net disposal proceeds with the carrying amount of the fixed assets and are recognised as income or expense in the separate income statement.

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**2.10 Operating leases**

Leases where a significant portion of the risks and rewards of ownership are retained by the lessor are classified as operating leases. Payments made under operating leases are charged to the separate income statement on a straight-line basis over the term of the lease.

2.11 Prepaid expenses

Prepaid expenses include short-term and long-term prepayments on the separate balance sheet. Short-term prepaid expenses represent prepayments for services for a period not exceeding 12 months from the date of prepayment. Long-term prepaid expenses represent prepayments for services for a period exceeding 12 months from the date of prepayment. Prepaid expenses are recorded at historical cost and allocated to expenses using the straight-line basis over their estimated useful lives.

2.12 Payables

Classifications of payables are based on their nature as follows:

- Trade accounts payable are trade payables arising from purchase of goods and services; and
- Other payables are non-trade payables and payables not relating to purchases of goods and services.

Payables are classified into short-term and long-term payables on the separate balance sheet based on the remaining period from the separate balance sheet date to the maturity date.

2.13 Borrowings

Borrowings include borrowings from banks and bonds issued at par value.

Borrowings from banks are stated at cost of the separate balance sheet date. Issued bonds are recorded at the issue price.

Borrowings are classified into short-term and long-term borrowings on the separate balance sheet based on their remaining period from the separate balance sheet date to the maturity date.

Borrowing costs that are directly attributable to the construction or production of any qualifying assets are capitalised during the period of time that is required to complete and prepare the asset for its intended use. Other borrowing costs are recognised in the separate income statement when incurred.

2.14 Accrued expenses

Accrued expenses include liabilities for goods and services received in the year but not yet paid for, due to pending invoices or insufficient records and documents. Accrued expenses are recorded as expenses in the reporting year.

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**2.15 Provisions for severance allowances**

In accordance with Vietnamese labour laws, employees of the Company who have worked regularly for full 12 months or longer are entitled to a severance allowance. The working period used for the calculation of severance allowance is the period during which the employee actually works for the Company less the period during which the employee participates in the unemployment insurance scheme in accordance with the labour regulations and the working period for which the employee has received severance allowance from the Company.

The severance allowance is accrued at the end of the reporting year on the basis that each employee is entitled to half of an average monthly salary for each working year. The average monthly salary used for calculating the severance allowance is the employee contract's average salary for the six-month period prior to the separate balance sheet date.

This allowance will be paid as a lump sum when employees terminate their labour contracts in accordance with current regulations.

2.16 Capital and reserves

Owners' capital is recorded according to the actual amounts contributed at the par value of the shares.

Share premium is the difference between the par value and the issue price of shares and the difference between the repurchase price and re-issuing price of treasury shares.

Treasury shares bought before the effective date of the Securities Law No.54/2019/QH14 (1 January 2021) are shares issued by the Company and bought back by itself, but these are not cancelled and may be re-issued subsequently in accordance with the Law on Securities. Treasury shares bought after 1 January 2021 will be cancelled and adjusted to reduce equity.

Undistributed earnings record the Company's results after CIT at the reporting date.

2.17 Appropriation of profit

The Company's dividends are recognised as a liability in the separate financial statements in the year based on the record date of the shareholder list according to the Board of Directors' resolution after the dividend payment plan is approved at the General Meeting of Shareholders.

Net profit after CIT could be distributed to shareholders after approval at a General Meeting of shareholders, and after appropriation to other funds in accordance with the Company's charter and Vietnamese regulations.

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**2.17 Appropriation of profit (continued)**

The Company's funds are as below:

Investment and development fund

The investment and development fund is appropriated from profit after CIT of the Company and approved by shareholders in the General Meeting of shareholders. This fund is used for the Company's expansion of its operation or of in-depth investments.

Bonus and welfare fund

The bonus and welfare fund is appropriated from the Company's profit after CIT as proposed by the Board of Directors and subject to shareholders' approval at the General Meeting of shareholders. This fund is presented as a liability on the separate balance sheet. This fund is set aside for rewarding, increasing general benefits and improving the welfare for officers and employees.

2.18 Revenue recognition**(a) Revenue from real estate sale**

Revenue from real estate sale 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 asset 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.

(b) Interest income

Interest income is recognised in the separate income statement on the basis of the actual time and interest rates for each period when both conditions below are simultaneously satisfied:

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

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**2.18 Revenue recognition (continued)****(c) Dividends, distributable profits income**

Income from dividends, distributable profits is recognised in the separate income statement when both (2) of the following conditions are satisfied:

- It is probable that economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- Income can be measured reliably.

Income from dividends, distributable profits is recognised when the Company has established receiving rights from investees.

2.19 Cost of goods sold

Cost of goods sold are the cost of finished goods sold during the year and recorded on the basis of matching with revenue and on a prudent basis.

2.20 Financial expenses

Financial expenses are expenses incurred in the year for financial activities including interest expense, expenses of borrowing; bond issuance expenses and provision for diminution in value of investments in subsidiaries.

2.21 General and administration expenses

General and administration expenses represent expenses that are incurred for administrative purposes.

2.22 Current and deferred income tax

Income taxes includes all income taxes which is based on taxable profits. Income tax expense comprises current income tax expense and deferred income tax expense.

Current income tax is the amount of income tax payable or recoverable in respect of the current year taxable profits at the current year tax rates. Current and deferred income tax are recognised as an income or an expense and included in the profit or loss of the year, except to the extent that the income tax arises from a transaction or event which is recognised, in the same or a different year, directly in equity.

Deferred income tax is provided in full, using the liability method, on temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the separate financial statements. Deferred income tax is not accounted for if it arises from initial recognition of an asset or liability in a transaction other than a business combination that at the time of occurrence affects neither the accounting nor the taxable profit or loss. Deferred income tax is determined at the tax rates that are expected to apply to the financial year when the asset is realised or the liability is settled, based on tax rates that have been enacted or substantively enacted by the separate balance sheet date.

Deferred income tax assets are recognised to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

2 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**2.23 Related parties**

Enterprises and individuals that directly, or indirectly through one or more intermediaries, control, or are controlled by, or are under common control with, the Company, including holding companies, subsidiaries and fellow subsidiaries are related parties of the Company. Associates and individuals owning, directly or indirectly, an interest in the voting power of the Company that gives them significant influence over the Company, key management personnel, including the Board of Directors, the Board of Supervision and the Board of Management of the Company and close members of the family of these individuals and companies associated with these individuals also constitute related parties.

In considering its relationships with each related party, the Company considers the substance of the relationships, not merely the legal form.

2.24 Segment reporting

A segment is a component which can be separated by the Company engaged in sales of goods or rendering of services ("business segment"), or sales of goods or rendering of services within a particular economic environment ("geographical segment"). Each segment is subject to risks and returns that are different from those of other segments. A reportable segment is the Company's business segment or the Company's geographical segment.

2.25 Critical accounting estimates

The preparation of the separate financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and applicable regulations on preparation and presentation of separate financial statements requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities and disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the separate financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the financial year.

Such estimates and assumptions are continually evaluated. They are based on historical experiences and other factors, including expectations of future events that may have a financial impact on the Company and that are assessed by the Board of Management to be reasonable under the circumstances.

3 CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2024 VND	2023 VND
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
	<u>800,359,521,720</u>	<u>270,689,269,941</u>

(*) Cash equivalents represent bank deposits in Vietnam Dong with original terms not exceeding three months at commercial banks and earning interest rates from 4.2% to 4.6% per annum (as at 31 December 2023: from 2.7% to 3.2% per annum).

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN

4 INVESTMENTS IN SUBSIDIARIES

No	Name	2024			2023		
		Cost VND	Fair value VND	Provision VND	Cost VND	Fair value VND	Provision VND
1	Khang Phuc House Trading Investment Company Limited	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 Investment Company Limited	614,455,200,000	(*)	-	614,455,200,000	(*)	-
4	Thuy Sinh Real Estate Joint Stock Company	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 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	19,800,000,000	(*)	-	-	(*)	-
13	Vi La Joint Stock Company	-	-	-	756,000,000,000	(*)	-
14	Long Phuoc Dien Housing and Infrastructure Development Company Limited	-	-	-	162,468,250,000	(*)	-
15	Nam Phu Real Estate Development Company Limited	-	-	-	99,000,000,000	(*)	-
		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 because they do not have listed prices.

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN

5 SHORT-TERM TRADE ACCOUNTS RECEIVABLE

	2024 VND	2023 VND
Ms. Tran Ngoc Anh Dao	455,062,570	455,062,570
Others	1,829,943,037	1,928,182,091
	<u>2,285,005,607</u>	<u>2,383,244,661</u>

As at 31 December 2024 and 31 December 2023, there was no balance of short-term trade accounts receivable that was past due or not past due but doubtful.

6 SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	2024 VND	2023 VND
Prepayments for purchasing land use right (*)	28,894,060,000	28,894,060,000
Others	1,779,672,623	2,054,500,000
	<u>30,673,732,623</u>	<u>30,948,560,000</u>

(*) At the date of these separate financial statements, the Company was in the process of completing the procedures to transfer these land use rights.

As at 31 December 2024 and 31 December 2023, there was no balance of short-term prepayments to suppliers that was past due or not past due but doubtful.

7 SHORT-TERM LENDINGS

	As at 1.1.2024 VND	Increase VND	Decrease VND	As at 31.12.2024 VND
Related parties (Note 30)	<u>1,213,500,000,000</u>	<u>1,806,000,000,000</u>	<u>(777,000,000,000)</u>	<u>2,242,500,000,000</u>

These represent unsecured loans granted to related parties with the repayment term of 12 months and earning interest rate of 12% per annum (2023: 12% per annum). The purpose was working capital financing.

As at 31 December 2024 and 31 December 2023, there was no balance of short-term lendings that was past due or not past due but doubtful.

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN

8 OTHER RECEIVABLES

(a) Short-term

	2024 VND	2023 VND
Third parties		
Advances to employees	2,278,038,000	2,294,388,000
Others	3,483,410,048	3,483,410,048
Related parties (Note 30(b))		
Dividends/Profits receivable	699,500,000,000	768,893,683,200
Interest receivables	266,521,666,669	111,094,000,000
	<u>971,783,114,717</u>	<u>885,765,481,248</u>

(b) Long-term

	2024 VND	2023 VND
Deposits	<u>1,207,089,410</u>	<u>1,156,939,910</u>

As at 31 December 2024 and 31 December 2023, there was no balance of other short-term and long-term receivables that was past due or not past due but doubtful.

9 INVENTORIES

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

(*) Properties under construction comprise on-going projects to develop the following residential land properties:

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

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN

10 TANGIBLE FIXED ASSETS

	Motor vehicles VND	Office equipment VND	Total VND
Historical cost			
As at 1 January 2024 and 31 December 2024	5,530,300,000	885,976,994	6,416,276,994
Accumulated depreciation			
As at 1 January 2024	5,530,300,000	864,476,990	6,394,776,990
Charge for the year	-	21,500,004	21,500,004
As at 31 December 2024	5,530,300,000	885,976,994	6,416,276,994
Net book value			
As at 1 January 2024	-	21,500,004	21,500,004
As at 31 December 2024	-	-	-

The historical cost of tangible fixed assets that were fully depreciated but still in use as at 31 December 2024 was VND6,416,276,994 (as at 31 December 2023: VND6,287,276,994).

11 SHORT-TERM TRADE ACCOUNTS PAYABLE

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

As of 31 December 2024 and 31 December 2023, the Company has no short-term payables to suppliers that are overdue or not overdue but are unlikely to be paid.

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN

12 SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	2024 VND	2023 VND
Third parties (*)	43,959,626,437	60,188,440,231
Related parties (Note 30(b))	1,690,989,155	1,690,989,155
	<u>45,650,615,592</u>	<u>61,879,429,386</u>

(*) These represent advances from customers based on agreed progress billings regarding to Khang Dien Phu Huu – Topia Garden and Khang Dien Phuoc Long B projects.

13 TAX AND OTHER RECEIVABLES FROM/PAYABLES TO THE STATE

Movements in tax and other receivables from/payables to the State were as follows:

	As at 1.1.2024 VND	Receivables/ payables during the year VND	Payment/ net off during the year VND	As at 31.12.2024 VND
(a) Receivables				
VAT to be reclaimed	1,102,792,743	1,951,242,652	(1,624,540,436)	1,429,494,959
	<u>1,102,792,743</u>	<u>1,951,242,652</u>	<u>(1,624,540,436)</u>	<u>1,429,494,959</u>
(b) Payables				
Personal income tax	332,645,526	5,597,247,292	(5,579,124,760)	350,768,058
VAT output	-	1,624,540,436	(1,624,540,436)	-
Others	-	3,000,000	(3,000,000)	-
	<u>332,645,526</u>	<u>7,224,787,728</u>	<u>(7,206,665,196)</u>	<u>350,768,058</u>

14 SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	2024 VND	2023 VND
Interest expense	36,164,383,562	37,117,752,987
	<u>36,164,383,562</u>	<u>37,117,752,987</u>

15 OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	2024 VND	2023 VND
Third parties	1,192,759,050	592,759,050
Related parties (Note 30(b))	54,000,000,000	54,000,000,000
	<u>55,192,759,050</u>	<u>54,592,759,050</u>

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN

16 BORROWINGS

(a) Short-term

	As at 1.1.2024 VND	Increase VND	Decrease VND	Reclassify VND	As at 31.12.2024 VND
Current portion of long-term bonds (**)	-	-	-	1,100,000,000,000	1,100,000,000,000
Current portion of long-term borrowings from bank (*)	333,352,000,000	-	(499,972,000,000)	166,620,000,000	-
	<u>333,352,000,000</u>	<u>-</u>	<u>(499,972,000,000)</u>	<u>1,266,620,000,000</u>	<u>1,100,000,000,000</u>

(b) Long-term

	As at 1.1.2024 VND	Increase VND	Decrease VND	Reclassify VND	As at 31.12.2024 VND
Bonds (**)	1,100,000,000,000	-	-	(1,100,000,000,000)	-
Borrowings from bank (*)	166,620,000,000	-	-	(166,620,000,000)	-
	<u>1,266,620,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,266,620,000,000)</u>	<u>-</u>

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN

16 BORROWINGS (continued)

(*) Details of borrowings from bank are as follows:

As at		Maturity date	Purpose	Interest % per annum	Collateral
31.12.2024 VND	31.12.2023 VND				
Orient Commercial Joint Stock Bank – District 4 Branch					
Long-term	- 499,972,000,000	From 25 July 2024 to 6 April 2025	To contribute capital	12-month base rate + margin of 3,4% per annum	Asset rights arising from 11A Residential Area project, Binh Hung commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City
<i>In which:</i>					
Current portion	- 333,352,000,000				
Non-current portion	- 166,620,000,000				
	- 499,972,000,000				

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN

16 BORROWINGS (continued)

(**) All bonds were issued to third parties. Details of issued bonds are as follows:

	As at					
	31.12.2024 VND	31.12.2023 VND	Maturity date	Purpose	Interest % per annum	Collateral
KDHH2125001	300,000,000,000	300,000,000,000	14 June 2025	To increase the scale of business	12.00	Unsecured
KDHH2225001	800,000,000,000	800,000,000,000	23 August 2025	To increase the scale of business	12.00	Unsecured
	<u>1,100,000,000,000</u>	<u>1,100,000,000,000</u>				
<i>In which:</i>						
Current portion	1,100,000,000,000	-				
Non-current portion	-	1,100,000,000,000				
	<u>1,100,000,000,000</u>	<u>1,100,000,000,000</u>				

17 BONUS AND WELFARE FUND

	2024 VND	2023 VND
Beginning of year	79,684,864,157	51,484,255,145
Increase during the year (Note 20):	50,097,168,680	77,206,756,340
<i>Bonus and welfare fund</i>	35,783,692,000	55,147,683,000
<i>Remuneration of the Board of Directors and Board of Management</i>	14,313,476,680	22,059,073,340
Utilisation during the year	(78,654,757,768)	(49,006,147,328)
End of year	<u>51,127,275,069</u>	<u>79,684,864,157</u>

18 DEFERRED INCOME TAX

Deferred income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to offset current income tax assets against current income tax liabilities and when the deferred income taxes relate to the same taxation authority and same taxable unit. The details were as follows:

	2024 VND	2023 VND
Deferred tax assets	111,200,000	111,200,000
Deferred tax liabilities	-	(22,218,800,000)
	<u>111,200,000</u>	<u>(22,107,600,000)</u>

Movements in the deferred income tax, taking into consideration the offsetting of balances within the same tax jurisdiction, during the year were as follows:

	2024 VND	2023 VND
Beginning of year	(22,107,600,000)	(30,526,500,000)
Separate income statement charge (Note 26)	22,218,800,000	8,418,900,000
End of year	<u>111,200,000</u>	<u>(22,107,600,000)</u>

18 DEFERRED INCOME TAX (continued)

Details of deferred tax assets are as follows:

	2024 VND	2023 VND
Severance allowance	111,200,000	111,200,000

Details of deferred tax liabilities are as follows:

	2024 VND	2023 VND
Accrued interest income	-	(22,218,800,000)

The Company used a tax rate of 20% in 2024 and 2023 to determine deferred income tax assets and deferred income tax liabilities.

Deferred income tax assets are recognised to the extent that it is probable that future taxable profits will be available against which the temporary differences can be utilised.

The Company's tax losses can be carried forward to offset against future taxable profits for a maximum period of no more than five consecutive years from the year right after the year in which the loss was incurred. The actual amount of tax losses that can be carried forward is subject to review and approval of the tax authorities and may be different from the figures presented in separate financial statements. The estimated amount of tax losses available for offset against the Company's future taxable profit are:

Year of tax loss	Status of tax authorities' review	Losses incurred VND	Losses utilised VND	Losses carried forward VND
2021	Finalised	57,097,672,845	-	57,097,672,845
2022	Finalised	20,853,236,485	-	20,853,236,485
2023	Finalised	69,230,546,313	-	69,230,546,313
2024	Outstanding	77,018,007,456	-	77,018,007,456
		<u>224,199,463,099</u>	<u>-</u>	<u>224,199,463,099</u>

The Company did not recognise deferred income tax assets relating to the above tax losses carried forward as the realisation of the related tax benefits through future taxable profits cannot be assessed as probable.

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN

19 OWNERS' CAPITAL

(a) Number of shares

	2024		2023	
	Ordinary shares	Preference shares	Ordinary shares	Preference shares
Number of shares registered	1,011,142,565	-	799,311,971	-
Number of shares issued	1,011,142,565	-	799,311,971	-
Number of existing shares in circulation	1,011,142,565	-	799,311,971	-

(b) Movement of share capital

	Number of shares	Owners' capital VND	Total VND
As at 1 January 2023	716,829,995	7,168,299,950,000	7,168,299,950,000
New shares issued	10,800,000	108,000,000,000	108,000,000,000
Share dividends	71,681,976	716,819,760,000	716,819,760,000
As at 31 December 2023	799,311,971	7,993,119,710,000	7,993,119,710,000
New shares issued	120,891,744	1,208,917,440,000	1,208,917,440,000
Shares dividend	90,938,850	909,388,500,000	909,388,500,000
As at 31 December 2024	1,011,142,565	10,111,425,650,000	10,111,425,650,000

Par value per share: VND10,000.

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN

20 MOVEMENTS IN OWNERS' EQUITY

	Owners' capital VND	Share premium VND	Investment and development fund VND	Undistributed earnings VND	Total VND
As at 1 January 2023	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 year	108,000,000,000	27,000,000,000	-	-	135,000,000,000
Net profit for the year	-	-	-	661,815,909,208	661,815,909,208
Appropriation to investment and development fund	-	-	55,147,683,000	(55,147,683,000)	-
Appropriation to bonus and welfare fund (Note 17)	-	-	-	(55,147,683,000)	(55,147,683,000)
Appropriation to remuneration of the Board of Directors and Board of Management (Note 17)	-	-	-	(22,059,073,340)	(22,059,073,340)
Share dividends	716,819,760,000	-	-	(716,819,760,000)	-
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 year (*)	1,208,917,440,000	1,974,682,584,000	-	-	3,183,600,024,000
Net profit for the year	-	-	-	1,333,285,241,143	1,333,285,241,143
Appropriation to bonus and welfare fund (Note 17) (**)	-	-	-	(35,783,692,000)	(35,783,692,000)
Appropriation to remuneration of the Board of Directors and Board of Management (Note 17) (**)	-	-	-	(14,313,476,680)	(14,313,476,680)
Share dividends (*)	909,388,500,000	-	-	(909,388,500,000)	-
As at 31 December 2024	10,111,425,650,000	3,313,574,244,260	350,417,037,350	1,305,308,202,930	15,080,725,134,540

20 MOVEMENTS IN OWNERS' EQUITY (continued)

- (*) According to Resolution of General meeting of Shareholders No. 01/2024/NQ_DHD CD dated 13 March 2024, Resolution of Board of Directors No. 09/2024/NQ_HDQT dated 29 March 2024, Resolution of Board of Directors No. 19/2024/NQ_HDQT dated 27 June 2024, Resolution of Board of Directors No. 22/2024/NQ_HDQT dated 15 July 2024, Resolution of Board of Directors No. 24/2024/NQ_HDQT dated 26 July 2024 and Resolution of Board of Directors No. 25/2024/NQ_HDQT dated 1 August 2024, the Company issued 110,091,744 private shares to professional securities investors with the issuance price of VND27,250 per share. On 14 August 2024, the Company received the 31st amended Enterprise registration certificate issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City approving an increase in charter capital from VND7,993,119,710,000 to VND9,094,037,150,000.

According to Resolution of General meeting of Shareholders No. 02/2024/NQ_DHD CD dated 23 April 2024, Resolution of Board of Directors No. 26/2024/NQ_HDQT dated 15 August 2024, Resolution of Board of Directors No. 27/2024/NQ_HDQT dated 23 September 2024, Resolution of Board of Directors No. 28/2024/NQ_HDQT dated 27 September 2024 and Resolution of Board of Directors No. 29/2024/NQ_HDQT dated 23 October 2024, the Company issued 90,938,850 ordinary shares to pay dividends to existing shareholders with a par value of VND10,000 per share and issued 10,800,000 ordinary shares to employees under the ESOP program with the issue price of VND17,000 per share. Accordingly, the total number of shares of the Company after the issuance is 1,011,142,565 shares. On 11 November 2024, the Company received the 32nd amended Enterprise registration certificate issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City approving an increase in charter capital from VND9,094,037,150,000 to VND10,111,425,650,000.

- (**) According to the Resolution No. 02/2024/NQ_DHD CD of the Annual General Meeting dated 23 April 2024:
- 5% of post-tax profit of the year 2023 was appropriated to bonus and welfare fund;
 - 2% of post-tax profit of the year 2023 was appropriated to remuneration of the Board of Directors and Board of Management.

21 NET REVENUE FROM SALES OF GOODS

	2024 VND	2023 VND
Net revenue from sales of real estate	<u>29,256,618,183</u>	<u>14,021,601,818</u>

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN

22 COST OF GOODS SOLD

	2024 VND	2023 VND
Cost of real estate sold	<u>28,921,494,500</u>	<u>13,772,850,500</u>

23 FINANCIAL INCOME

	2024 VND	2023 VND
Dividends income (Note 30(a))	1,501,057,572,608	785,473,683,200
Interest income from deposits and lendings	<u>193,744,733,636</u>	<u>140,464,960,447</u>
	<u>1,694,802,306,244</u>	<u>925,938,643,647</u>

24 FINANCIAL EXPENSES

	2024 VND	2023 VND
Interest expense	159,704,242,321	217,005,831,349
Loss from divestment in subsidiaries	153,841,530,000	-
Provision for diminution in value of investments	28,270,859,657	-
Bond issuance fee	<u>60,000,000</u>	<u>413,409,091</u>
	<u>341,876,631,978</u>	<u>217,419,240,440</u>

25 GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSES

	2024 VND	2023 VND
Staff costs	26,111,033,395	26,538,135,656
Outside service expenses	11,721,962,080	15,834,907,768
Depreciation expenses	21,500,004	215,821,840
Others	<u>4,087,408,750</u>	<u>6,647,075,480</u>
	<u>41,941,904,229</u>	<u>49,235,940,744</u>

26 CORPORATE INCOME TAX (“CIT”)

The CIT on the Company’s accounting profit before tax differs from the theoretical amount that would arise using the applicable tax rate of 20% as follows:

	2024 VND	2023 VND
Accounting profit before tax	1,311,066,441,143	655,800,210,948
Tax calculated at a rate of 20%	262,213,288,229	131,160,042,190
Effect of:		
Income not subject to tax	(300,211,514,522)	(157,094,736,640)
Expenses not deductible for tax purposes	375,824,802	1,564,375,315
Tax losses for which no deferred income tax asset was recognised	15,403,601,491	15,951,419,135
Under-provision in previous years	-	2,403,201,740
CIT charge (*)	<u>(22,218,800,000)</u>	<u>(6,015,698,260)</u>
Charged to the separate income statement:		
CIT – current	-	2,403,201,740
CIT – deferred (Note 18)	<u>(22,218,800,000)</u>	<u>(8,418,900,000)</u>
CIT charge	<u>(22,218,800,000)</u>	<u>(6,015,698,260)</u>

(*) The CIT charge for the year is based on estimated taxable profit and is subject to review and possible adjustments by the tax authorities.

27 COSTS OF OPERATION BY FACTOR

Costs of operation by factor represent all costs incurred during the year from the Company’s operating activities, excluding cost of merchandises for trading activities. The details are as follows:

	2024 VND	2023 VND
Staff costs	26,111,033,395	26,538,135,656
Outside service expenses	23,477,745,837	25,548,309,514
Depreciation expenses	21,500,004	215,821,840
Others	4,087,408,750	6,647,075,480
	<u>53,697,687,986</u>	<u>58,949,342,490</u>

28 SEGMENT REPORTING*Geographical segments:*

The Company operates mainly in Vietnam. Therefore, the Company's risks and returns are not materially affected by product or geographical differences. Accordingly, the Board of Management determines that the Company has only one geographical division.

Business activity segments:

As the Company's revenue and profit are mainly derived from the business activities in real estate segment, the Board of Management accordingly determines that the Company operates in a sole business segment.

29 ADDITIONAL INFORMATION FOR THE ITEMS OF THE SEPARATE CASH FLOW STATEMENT**Non-cash transactions affecting the separate cash flow statement**

	2024 VND	2023 VND
Share dividends	<u>909,388,500,000</u>	<u>716,819,760,000</u>

30 RELATED PARTY DISCLOSURES

Details of subsidiaries are given in Note 1.

During the year, the Company had transactions and balances with the following related parties:

Related party	Relationship
Tri Minh Real Estate Trading and Investment Joint Stock Company	Subsidiary
Kim Phat Real Estate Trading Investment Company Limited	Subsidiary
Me Ga City Company Limited	Subsidiary
International Consulting Co., Ltd	Subsidiary
Saphire Real Estate Trading Investment Company Limited	Subsidiary
Gia Phuoc Real Estate Trading Investment Company Limited	Subsidiary
Thanh Phuc Investment Company Limited	Subsidiary
Hao Khang Company Limited	Subsidiary
Khang Phuc House Trading Investment Company Limited	Subsidiary
Thuy Sinh Real Estate Joint Stock Company	Subsidiary
Phuc Thong Real Estate Trading Company Limited (established on 30 July 2024)	Subsidiary
Vi La Joint Stock Company (completed dissolution on 3 February 2025)	Subsidiary
Long Phuoc Dien Housing and Infrastructure Development Company Limited (completed dissolution on 31 December 2024)	Subsidiary
Nam Phu Real Estate Development Company Limited (completed dissolution on 31 December 2024)	Subsidiary
Binh Trung Real Estate Trading Investment Company Limited	Indirect subsidiary
Green Space Real Estate Trading and Investment Company Limited	Indirect subsidiary
Minh Phat Real Estate Investment Company Limited	Indirect subsidiary
Nguyen Phat Real Estate Investment Company Limited	Indirect subsidiary
Nguyen Thu Real Estate Development Joint Stock Company (completed dissolution on 3 April 2024)	Indirect subsidiary
Loc Minh Real Estate Development Joint Stock Company	Indirect subsidiary
Phuoc Nguyen Real Estate Investment Joint Stock Company	Indirect subsidiary
Board of Directors, Board of Management and Board of Supervision	Key management

30 RELATED PARTY DISCLOSURES (continued)

(a) Related party transactions

The primary transactions with related parties incurred in the year are:

	2024 VND	2023 VND
<i>i) Lending</i>		
Binh Trung Real Estate Trading Investment Company Limited	737,000,000,000	-
Nguyen Phat Real Estate Investment Company Limited	390,000,000,000	-
Gia Phuoc Real Estate Trading Investment Company Limited	210,000,000,000	424,000,000,000
International Consulting Company Limited	175,000,000,000	170,000,000,000
Tri Minh Real Estate Trading and Investment Joint Stock Company	142,000,000,000	152,000,000,000
Khang Phuc House Trading Investment Company Limited	75,000,000,000	890,000,000,000
Phuoc Nguyen Real Estate Investment Joint Stock Company	65,000,000,000	-
Loc Minh Real Estate Development Joint Stock Company	12,000,000,000	-
	<u>1,806,000,000,000</u>	<u>1,636,000,000,000</u>
<i>ii) Lending collection</i>		
Gia Phuoc Real Estate Trading Investment Company Limited	250,000,000,000	78,000,000,000
Binh Trung Real Estate Trading Investment Company Limited	173,000,000,000	620,000,000,000
International Consulting Company Limited	170,000,000,000	105,000,000,000
Tri Minh Real Estate Trading and Investment Joint Stock Company	109,000,000,000	-
Khang Phuc House Trading Investment Company Limited	75,000,000,000	890,000,000,000
Nam Phu Real Estate Development Company Limited	-	105,000,000,000
Thanh Phuc Investment Company Limited	-	4,000,000,000
	<u>777,000,000,000</u>	<u>1,802,000,000,000</u>

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN

30 RELATED PARTY DISCLOSURES (continued)

(a) Related party transactions (continued)

	2024 VND	2023 VND
<i>iii) Interest income</i>		
Binh Trung Real Estate Trading Investment Company Limited	104,389,000,000	100,997,500,002
Gia Phuoc Real Estate Trading Investment Company Limited	34,754,666,667	9,068,666,667
Nguyen Phat Real Estate Investment Company Limited	23,400,000,000	-
Tri Minh Real Estate Trading and Investment Joint Stock Company	12,636,333,334	557,333,333
International Consulting Company Limited	10,780,000,002	2,688,333,333
Phuoc Nguyen Real Estate Investment Joint Stock Company	2,166,666,666	-
Khang Phuc House Trading Investment Company Limited	1,650,000,000	20,330,000,000
Loc Minh Real Estate Development Joint Stock Company	162,666,667	-
Nam Phu Real Estate Development Company Limited	-	6,270,000,000
Thanh Phuc Investment Company Limited	-	58,666,667
	<u>189,939,333,336</u>	<u>139,970,500,002</u>

iv) Interest income received

Gia Phuoc Real Estate Trading Investment Company Limited	18,550,000,000	6,699,333,333
International Consulting Company Limited	10,936,666,667	11,783,333,333
Binh Trung Real Estate Trading Investment Company Limited	3,375,000,000	113,971,666,668
Khang Phuc House Trading Investment Company Limited	1,650,000,000	20,330,000,000
Nam Phu Real Estate Development Company Limited	-	19,460,000,000
Thanh Phuc Investment Company Limited	-	9,820,666,667
	<u>34,511,666,667</u>	<u>182,065,000,001</u>

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN

30 RELATED PARTY DISCLOSURES (continued)

(a) Related party transactions (continued)

	2024 VND	2023 VND
v) Dividends income (Note 23)		
Vi La Joint Stock Company	765,643,420,080	785,473,683,200
Khang Phuc House Trading Investment Company Limited	600,000,000,000	-
Nam Phu Real Estate Development Company Limited	123,638,029,073	-
Long Phuoc Dien Housing and Infrastructure Development Company Limited	11,776,123,455	-
	<u>1,501,057,572,608</u>	<u>785,473,683,200</u>
vi) Profit/Dividend sharing receipt		
Vi La Joint Stock Company	1,251,117,103,280	400,000,000,000
Khang Phuc House Trading Investment Company Limited	150,000,000,000	-
Nam Phu Real Estate Development Company Limited	123,638,029,073	-
Saphire Real Estate Trading Investment Company Limited	16,500,000,000	-
Kim Phat Real Estate Trading Investment Company Limited	14,290,000,000	-
Long Phuoc Dien Housing and Infrastructure Development Company Limited	11,776,123,455	-
Thanh Phuc Investment Company Limited	3,130,000,000	-
	<u>1,570,451,255,808</u>	<u>400,000,000,000</u>
vii) Capital contribution to		
Khang Phuc House Trading Investment Company Limited	2,700,000,000,000	-
Phuc Thong Real Estate Trading Company Limited	19,800,000,000	-
	<u>2,719,800,000,000</u>	<u>-</u>
viii) Receipt of capital transfer from		
Vi La Joint Stock Company (*)	<u>599,760,000,000</u>	<u>-</u>
(*) Receipt of the transfer of capital contribution in Thuy Sinh Real Estate Joint Stock Company from Vi La Joint Stock Company.		

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN

30 RELATED PARTY DISCLOSURES (continued)

(a) Related party transactions (continued)

	2024 VND	2023 VND
<i>ix) Capital divestment from subsidiaries</i>		
Vi La Joint Stock Company	756,000,000,000	-
Long Phuoc Dien Housing and Infrastructure Development Company Limited	162,468,250,000	-
Nam Phu Real Estate Development Company Limited	99,000,000,000	-
	<u>1,017,468,250,000</u>	<u>-</u>

x) Compensation for key management

Name	Position	2024 VND	2023 VND
Ms. Mai Tran Thanh Trang	Chairwoman	2,696,887,077	2,765,045,700
Mr. Ly Dien Son	Vice chairman	2,708,405,028	2,698,379,028
	Member of the Board of Directors		
Mr. Vuong Van Minh	cum General Director	1,486,815,048	1,477,125,048
Ms. Nguyen Thuy Duong	Deputy General Director	2,112,165,232	1,364,013,696
Mr. Le Hoang Khoi	Deputy General Director	1,373,703,696	1,364,013,696
Ms. Nguyen Thuy Trang	(resigned)	-	1,403,963,908
	Deputy General Director		
Mr. Truong Minh Duy	(resigned)	-	2,100,000,000
Ms. Pham Thi Thu Thuy	Chief Accountant	1,098,738,852	1,089,048,852
	Head of Board of Supervision		
Mr. Nguyen Phuong Nam	Supervision	133,333,332	133,333,332
Ms. Vuong Hoang Thao Linh	Member of Board of Supervision	66,666,672	66,666,672
	Member of Board of Supervision (newly appointed)		
Ms. Le Thi Thuy Trang	Member of Board of Supervision (resigned)	44,444,448	-
Ms. Luu Thi Xuan Lai	Supervision (resigned)	22,222,224	66,666,672
		<u>11,743,381,609</u>	<u>14,528,256,604</u>

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN

30 RELATED PARTY DISCLOSURES (continued)

(b) Year-end balances with related parties

	2024 VND	2023 VND
<i>i) Short term lendings (Note 7)</i>		
Binh Trung Real Estate Trading Investment Company Limited	1,031,500,000,000	467,500,000,000
Nguyen Phat Real Estate Investment Company Limited	390,000,000,000	-
Gia Phuoc Real Estate Trading Investment Company Limited	384,000,000,000	424,000,000,000
Tri Minh Real Estate Trading and Investment Joint Stock Company	185,000,000,000	152,000,000,000
International Consulting Company Limited	175,000,000,000	170,000,000,000
Phuoc Nguyen Real Estate Investment Joint Stock Company	65,000,000,000	-
Loc Minh Real Estate Development Joint Stock Company	12,000,000,000	-
	<u>2,242,500,000,000</u>	<u>1,213,500,000,000</u>
<i>ii) Other short-term receivables (Note 8(a))</i>		
Profit/Dividend sharing		
Khang Phuc House Trading Investment Company Limited	450,000,000,000	-
Tri Minh Real Estate Trading and Investment Joint Stock Company	249,500,000,000	249,500,000,000
Vi La Joint Stock Company	-	485,473,683,200
Saphire Real Estate Trading Investment Company Limited	-	16,500,000,000
Kim Phat Real Estate Trading Investment Company Limited	-	14,290,000,000
Thanh Phuc Investment Company Limited	-	3,130,000,000
	<u>699,500,000,000</u>	<u>768,893,683,200</u>
Interest receivables		
Binh Trung Real Estate Trading Investment Company Limited	202,092,666,667	101,078,666,667
Gia Phuoc Real Estate Trading Investment Company Limited	25,039,333,334	8,834,666,667
Nguyen Phat Real Estate Investment Company Limited	23,400,000,000	-
Tri Minh Real Estate Trading and Investment Joint Stock Company	13,193,666,667	557,333,333
Phuoc Nguyen Real Estate Investment Joint Stock Company	2,166,666,666	-
International Consulting Company Limited	466,666,668	623,333,333
Loc Minh Real Estate Development Joint Stock Company	162,666,667	-
	<u>266,521,666,669</u>	<u>111,094,000,000</u>

KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Form B 09 – DN

30 RELATED PARTY DISCLOSURES (continued)

(b) Year-end balances with related parties (continued)

	2024 VND	2023 VND
<i>iii) Advances from customers (Note 12)</i>		
Me Ga City Company Limited	<u>1,690,989,155</u>	<u>1,690,989,155</u>
<i>iv) Other short-term payables (Note 15)</i>		
Hao Khang Company Limited	<u>54,000,000,000</u>	<u>54,000,000,000</u>

31 COMMITMENTS UNDER OPERATING LEASES

The future minimum lease payments under non-cancellable operating leases are as follows:

	2024 VND	2023 VND
Within one year	4,757,678,000	4,555,408,000
Between one and five years	4,111,002,500	8,868,680,500
Total minimum payments	<u>8,868,680,500</u>	<u>13,424,088,500</u>

32 EVENTS AFTER THE FINANCIAL YEAR ENDED

There is no significant matter or circumstance that has arisen since the financial year ended that requires adjustment or disclosure in the accompanying separate financial statements of the Company.

The separate financial statements were approved by the Board of Management on 21 March 2025



 Nguyen Thi Lan Huong
 Preparer



 Pham Thi Thu Thuy
 Chief Accountant



 Vuong Van Minh
 General Director
 Legal Representative

