CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

KHAI HOAN LAND

Tinh Hoa Trong Từng Tổ Ấm

VƯƠN CAO KHÁT VỌNG BỨT PHÁ THÀNH CÔNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

KHAI HOAN LAND

VƯƠN CAO KHÁT VỌNG

BỨT PHÁ THÀNH CÔNG

MỤC LỤC

01
VƯƠN CAO KHÁT VỌNG BỨT PHÁ THÀNH CÔNG

THÔNG ĐIỆP TỔNG GIÁM ĐỐC 10
NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU 2025 12
CÁC GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC NĂM 2025 16

02
GIỚI THIỆU TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

TỔNG QUAN TẬP ĐOÀN 20
TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI 22
NGÀNH NGHỀ & ĐỊA BÀN KINH DOANH 24
DẤU ẤN TRÊN HÀNH TRÌNH PHÁT TRIỂN 26
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, CẤU TRÚC TỔ CHỨC & QUẢN LÝ 29
CÁC CHI NHÁNH, ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN 30
GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO TẬP ĐOÀN 32
GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT 35
ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN 36

03
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 42
ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 42
HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT 49
KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2026 55
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC 56
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2025 56
ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 57
ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 59
BÁO CÁO VỀ NHỮNG CẢI TIẾN TRONG CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ 60
PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC 61
KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN 2026 64

04
QUẢN TRỊ CÔNG TY

TÌNH HÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ 72
THÔNG TIN VỀ CỔ PHIẾU TẠI NGÀY 31/12/2025 72
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG 73
QUẢN TRỊ CÔNG TY TẠI KHẢI HOÀN LAND 73
NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG 74
HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 74
BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT 76
THU NHẬP CỦA HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT 84
QUẢN LÝ RỦI RO VÀ TUÂN THỦ PHÁP CHẾ 84

05
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 88
THÔNG ĐIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 89
TIÊU CHUẨN CỦA BÁO CÁO VÀ CAM KẾT 90
17 TIÊU CHÍ BỀN VỮNG CỦA LHQ (BỘ TIÊU CHUẨN GRI) 92
SỰ THAM GIA CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN 94
TRÁCH NHIỆM VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG 98
TRÁCH NHIỆM VỚI MÔI TRƯỜNG 99
TRÁCH NHIỆM VỚI CỘNG ĐỒNG 101

06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC 104
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP 106
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 108
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 110
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 111

07
NHỮNG DỰ ÁN TIÊU BIỂU

DỰ ÁN KHẢI HOÀN PRIME 138
DỰ ÁN HELIOS COASTAL CITY 140
KHU ĐÔ THỊ BIỂN GÒ GĂNG LONG SƠN 143
NGHỈ DƯỠNG TÂN QUỚI 144
DỰ ÁN KHẢI HOÀN IMPERIAL 147
DỰ ÁN KHẢI HOÀN GRANDE 148

DANH TỪ VIẾT TẮT

KHG/ Khải Hoàn Land/ Tập đoàn/ Tập đoàn Khải Hoàn Land	Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land
BCTN	Báo cáo thường niên
BCTC	Báo cáo tài chính
ĐKDN	Đăng ký doanh nghiệp
HSX	Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
CBNV	Cán bộ nhân viên
K.I.S	Khai Hoan Land Investment Specialist - đội ngũ chuyên gia quản lý đầu tư bất động sản
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ công
HĐQT	Hội đồng quản trị
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
BLĐ	Ban Lãnh đạo
TGĐ/CEO	Tổng Giám đốc

01

VƯƠN CAO KHÁT VỌNG
BỨT PHÁ THÀNH CÔNG

Trong năm 2025 vừa qua, khi kinh tế thế giới tiếp tục phục hồi chậm, tồn tại nhiều biến động và rủi ro, thì nền kinh tế Việt Nam vẫn duy trì đà phục hồi và phát triển ổn định.

Theo đó, Việt Nam vừa kiên định mục tiêu giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, thúc đẩy tăng trưởng, vừa triển khai mạnh mẽ việc sắp xếp đơn vị hành chính, tinh gọn bộ máy và vận hành mô hình chính quyền địa phương hai cấp.

Nhờ sự lãnh đạo quyết liệt của Đảng, sự điều hành linh hoạt, hiệu quả của Chính phủ và nỗ lực đồng bộ của các cấp, các ngành, các chỉ số kinh tế vĩ mô như lạm phát, tỷ giá và lãi suất tiếp tục được kiểm soát tốt, qua đó tạo nền tảng thuận lợi cho hoạt động sản xuất, kinh doanh. Trên cơ sở đó, Việt Nam đã ghi nhận kết quả tăng trưởng ấn tượng trong năm 2025, với tốc độ tăng trưởng GDP đạt trên 8%, đồng thời GDP bình quân đầu người tiếp tục được cải thiện, thiết lập mặt bằng mới.

Đáng chú ý, thị trường bất động sản cũng từng bước phục hồi theo hướng tích cực khi nhu cầu sở hữu vẫn duy trì ở mức cao, nguồn cung có dấu hiệu cải thiện và tâm lý thị trường dần được củng cố, qua đó từng bước thoát khỏi giai đoạn trầm lắng.

Trong bối cảnh nhiều yếu tố thách thức và cơ hội đan xen, Khải Hoàn Land lựa chọn chiến lược phát triển thận trọng, tập trung vào giá trị cốt lõi và nâng cao năng lực vận hành. Năm 2025 hoàn thành trọn vẹn vai trò là năm bản lề, đánh dấu giai đoạn tái cấu trúc chiến lược và tạo đà cho chu kỳ phát triển tiếp theo của Khải Hoàn Land trong vai trò Chủ đầu tư – Nhà phát triển bất động sản uy tín hàng đầu. Những kết quả đạt được trong năm không chỉ mang ý nghĩa phục hồi, mà còn đặt nền móng quan trọng giúp Khải Hoàn Land bước sang giai đoạn mới với tâm thế chủ động, vững vàng và sẵn sàng bứt phá.

Năm 2025, Tập đoàn Khải Hoàn Land đã đạt được kết quả kinh doanh tăng trưởng tích cực như sau:

Doanh thu: 601.301.820.586 đồng (tăng 94,07 % so với năm 2024);

Lợi nhuận sau thuế: 68.708.602.345 đồng (tăng 25,78 % so với năm 2024);

Vốn điều lệ: 4.494.352.050.000 đồng;

Vốn chủ sở hữu: 5.289.631.715.220 đồng (tăng 1,34 % so với năm 2024).

THÔNG ĐIỆP TỔNG GIÁM ĐỐC

KÍNH GỬI

QUÝ CỔ ĐÔNG, QUÝ ĐỐI TÁC, KHÁCH HÀNG VÀ TOÀN THỂ CBNV CỦA TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND!

Thay mặt Ban Lãnh đạo Tập đoàn, tôi xin gửi đến Quý Cổ đông, Quý Đối tác, Quý Khách hàng và toàn thể CBNV lời chúc sức khỏe và lời chào trân trọng.

Năm 2025 khép lại trong bối cảnh thị trường bất động sản tiếp tục quá trình tái cấu trúc theo hướng thận trọng, minh bạch và bền vững hơn, sẵn sàng cho chu kỳ phát triển mới có chiều sâu và chọn lọc.

Trong dòng chảy đó, Khải Hoàn Land luôn giữ vững tinh thần lạc quan – chủ động – linh hoạt, không ngừng rà soát thực tiễn thị trường và điều chỉnh chiến lược để thích ứng kịp thời, đồng thời tái định vị rõ nét vai trò của mình trong hệ sinh thái bất động sản. Với sự đồng lòng và quyết tâm cao độ của toàn hệ thống, kết quả đạt được trong năm 2025 ghi nhận mức tăng trưởng tích cực so với những năm gần đây, tạo nền tảng vững chắc để Khải Hoàn Land tự tin bứt phá và tiến xa hơn trong chặng đường sắp tới.

Chính thức từ năm 2025, Khải Hoàn Land định vị là chủ đầu tư – nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp, tập trung khai thác quỹ đất, chuyển hóa lợi thế này thành các dự án chất lượng, giàu tiềm năng. Với triết lý "Tinh hoa trong từng tổ ấm", Khải Hoàn Land sẽ không ngừng đầu tư và chăm chút tỉ mỉ, để mỗi sản phẩm không chỉ là nơi ở mà là trải nghiệm sống tinh tuyển, đón đầu xu hướng thời đại, vun đắp cộng đồng văn minh. Đây là bước chuyển mang tính chiến lược, tập trung cho sức mạnh cốt lõi, nâng cao tiềm lực với mục tiêu mang đến giá trị thật cho thị trường, cộng đồng và các cổ đông của Khải Hoàn Land.

Theo đó, Khải Hoàn Land hoàn toàn chuyển giao năng lực môi giới cho các công ty thành viên, tập trung hoàn thiện pháp lý các dự án trong quỹ đất, nâng cao năng lực phát triển dự án, ưu tiên hợp tác với các đối tác uy tín trong và ngoài nước, quản trị rủi ro và chuẩn hóa hệ thống vận hành.

Song song với hoạt động kinh doanh, Khải Hoàn Land tiếp tục phát huy và lan tỏa các giá trị nhân văn thông qua những chương trình ý nghĩa vì cộng đồng, tiêu biểu như Ghế đá danh ngôn, Tủ sách Khải Hoàn, Hành trình Xanh Khải Hoàn Land, hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn, hỗ trợ đồng bào chịu thiên tai, hiến máu nhân đạo, xem đây là một phần không thể tách rời trong hành trình phát triển bền vững của Khải Hoàn Land.

Chào đón năm 2026 với tâm thế mới, kỳ vọng mới, Khải Hoàn Land xin gửi lời tri ân sâu sắc đến Quý Cổ đông, Quý Đối tác, Quý Khách hàng và toàn thể CBNV đã luôn tin tưởng, đồng hành trong suốt chặng đường vừa qua.

Kính chúc Quý vị một năm mới sức khỏe – an khang – vững niềm tin và bền bước thành công.

Trân trọng!

Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Đinh Thị Nhật Hạnh

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh
Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU 2025

THÁNG 1/2025

◆ **Hoạt động vì cộng đồng, xã hội**

» Phối hợp cùng Huyện Đoàn Nhà Bè và UBND xã Nhơn Đức tổ chức hương trình "Mang Tết đến mọi nhà" với hàng ngàn phần quà Tết được trao tận tay các gia đình có hoàn cảnh khó khăn tại thị trấn Nhà Bè và xã Nhơn Đức.

THÁNG 3/2025

◆ **Hoạt động kinh doanh**

» Ký kết chiến lược cùng chủ đầu tư Keppel, chính thức phân phối dự án Celesta City.

» Ký kết hợp tác chiến lược cùng chủ đầu tư Vinhomes phân phối độc quyền dự án The Manhattan Glory.

» Ký kết cùng chủ đầu tư Nam Long phân phối chính thức dự án Waterpoint.

◆ **Hoạt động nội bộ**

» Tổ chức Outing Trip 2025 "Chị Đẹp Khải Hoàn – Rạng Ngời Toả Sáng".

» Tổ chức chương trình đào tạo kỹ năng nâng cao cho K.I.S chuyên nghiệp.

◆ **Hoạt động vì cộng đồng, xã hội**

» Phối hợp Quận Đoàn Q7 Tổ chức chương trình Hành trình xanh ĐỢT 6 với chủ đề "Bước chân tình nguyện - Kiến tạo miền xanh".

THÁNG 4/2025

◆ **Hoạt động kinh doanh**

» Ký kết hợp tác chiến lược cùng chủ đầu tư Đất Xanh Group phân phối chính thức dự án The Privé.

◆ **Hoạt động nội bộ**

» Tổ chức chương trình đào tạo kỹ năng nâng cao dành cho K.I.S chuyên nghiệp.

» Đại hội đồng cổ đông năm 2025.

◆ **Hoạt động vì cộng đồng, xã hội**

» Trao tặng "Ghế đá danh ngôn" cho Trường TH Tạ Uyên CS1, TP. HCM; Trường THCS Nguyễn Thị Hương, TP. HCM; Nhà Thiếu nhi huyện Nhà Bè & Pháp viện Minh Đăng Quang, TP. HCM.

THÁNG 5/2025

◆ **Hoạt động kinh doanh**

» Ký kết hợp tác chiến lược cùng chủ đầu tư Vinhomes phân phối chính thức dự án Vinhomes Green City.

» Ký kết hợp tác chiến lược cùng chủ đầu tư Gamuda Land phân phối chính thức dự án SpringVille.

◆ **Hoạt động nội bộ**

» Tổ chức chương trình đào tạo Masterclass với chủ đề: "Sức mạnh AI, bứt phá triệu deals".

THÁNG 6/2025

◆ **Hoạt động kinh doanh**

» Ký kết cùng Phước Thành, khởi động xây dựng phần thân dự án Khải Hoàn Prime với tiến động khẩn trương, sôi nổi suốt ngày đêm.

» Ký kết hợp tác chiến lược cùng chủ đầu tư CapitalLand phân phối chính thức dự án Orchard Grand - Sycamore.

◆ **Hoạt động nội bộ**

» Khám sức khỏe định kỳ cho CBNV.

» Workshop mừng Quốc tế thiếu nhi 1/6 "Vui Tết thiếu nhi, thử tài bếp nhí".

» Tổ chức Masterclass Thực chiến Digital Marketing.

◆ **Hoạt động vì cộng đồng, xã hội**

» Tổ chức hiến máu tình nguyện thường niên với thông điệp "Sẻ chia giọt hồng - Gieo mầm hy vọng".

THÁNG 7/2025

◆ **Hoạt động kinh doanh**

» Ký kết chiến lược cùng chủ đầu Masterise Homes phân phối chính thức dự án BST Marriott Residences Special Edition tòa Lake - Grand Marina, Saigon.

» Ký kết chiến lược cùng chủ đầu tư Keppel & Khang Điền, chính thức phân phối dự án Gladia By The Waters.

◆ **Hoạt động nội bộ**

» Tổ chức Khải Hoàn Land Open The World – Chương trình du lịch đặc biệt tại Hải Nam - Trung Quốc.

» Tổ chức Masterclass: "AI nâng cao: tạo video chuẩn – chạy Ads đỉnh".

THÁNG 8/2025

◆ **Hoạt động kinh doanh**

» Ký kết chiến lược cùng chủ đầu tư Gamuda Land, chính thức phân phối dự án SpringVille, Tháp Cove & Lagoon của dự án Eaton Park.

◆ **Hoạt động nội bộ**

» Healing trip 2025: "Chung hành trình - Chill hết mình" tại Thành phố hoa Đà Lạt.

◆ **Hoạt động vì cộng đồng, xã hội**

» Hành trình Xanh Đợt 7 chủ đề "Chung sức hành động, xanh sạch phố phường".

THÁNG 9/2025

◆ **Hoạt động kinh doanh**

» Ký kết chiến lược cùng chủ đầu tư Vinhomes phân phối dự án Vinhomes Green Paradise.

» Ký kết chiến lược cùng chủ đầu tư CapitaLand phân phối dự án Orchard Mansion – Sycamore.

» Ký kết chiến lược - phân phối chính thức sản phẩm của chủ đầu tư Sun Property Group.

THÁNG 10/2025

◆ **Hoạt động nội bộ**

» Workshop mừng Ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10 "Ngày của Nàng - Ngàn yêu thương".

◆ **Hoạt động vì cộng đồng, xã hội**

» Hành trình xanh Khải Hoàn Land đợt 8 chủ đề: "Vì một tương lai xanh - chung tay dọn kênh sạch".

» Trao tặng Tủ sách Khải Hoàn và tổ chức đêm hội Trung thu tại Trường TH Nguyễn Văn Dương, Tây Ninh chủ đề "Vui hội trăng rằm, gieo mầm ước mơ".

THÁNG 11/2025

◆ **Hoạt động nội bộ**

» Trao chứng nhận sở hữu ESOP năm 2025 cho đội ngũ CBNV nòng cốt.

◆ **Hoạt động vì cộng đồng, xã hội**

» Chương trình thiện nguyện hỗ trợ bà con chịu ảnh hưởng bão Kalmaegi tại xã Phú Lộc và xã Lộc An thuộc Thành phố Huế - Đồng thời hỗ trợ kịp thời đồng bào xã Phú Mỹ, tỉnh Đắk Lắk chịu ảnh hưởng của lũ lớn.

THÁNG 12/2025

◆ **Hoạt động kinh doanh**

» Dự án Khải Hoàn Prime với quy mô 1296 căn hộ tại xã Hiệp Phước, TP. HCM do Khải Hoàn Land làm nhà phát triển dự án đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán.

◆ **Hoạt động nội bộ**

» Tổ chức "Giải Pickleball Khải Minh Land mở rộng".

» Tổ chức chương trình đạo tạo Masterclass: "Masterclass "Upgrade Phong Cách – Update Doanh Thu".

CÁC GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC NĂM 2025

Top

1

Đại lý có giao dịch thành công tại SunShine Sky Tháng 10 - 11

Nhà phát triển Bất động sản đột phá Đông Nam Á tại lễ trao giải

Dot Property Southeast Asia Awards

Nhà phát triển bất động sản tốt nhất miền Nam 2025 tại lễ trao giải

Dot Property Vietnam Awards

Top

10

Công ty Dịch vụ Bất động sản uy tín năm 2025 do VietNam Report bình chọn

Sold out

90%

Quỹ căn độc quyền The Privé

Nơi Làm Việc Tốt Nhất Châu Á năm 2025 tại Lễ trao giải

HR Asia Awards

02

GIỚI THIỆU TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

TỔNG QUAN TẬP ĐOÀN

TÊN GIAO DỊCH	
Tên chính thức	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND
Tên tiếng Anh	Khai Hoan Land Group Joint Stock Company
Tên viết tắt	Khai Hoan Land Group
Mã số thuế	0309139261
Địa chỉ	5 - 7 - 9 - 11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh.
Điện thoại	(028) 5411 0088
Website	https://khaihoanland.vn/

THÔNG TIN NIÊM YẾT	
Mã cổ phiếu	KHG
Ngày niêm yết	19/07/2021
Địa chỉ niêm yết	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX)
Vốn điều lệ	4.494,35 (tỷ VND)
Vốn chủ sở hữu	5.289,63 (tỷ VND)

ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN	
Công ty TNHH Kiểm toán An Việt	
Địa chỉ	Tầng 12, tòa nhà 167, phố Bùi Thị Xuân, Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội.
Điện thoại	(024) 6278 2904
Website	http://anvietcpa.com/

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TẦM NHÌN

Trở thành Chủ Đầu tư – Nhà phát triển bất động sản danh tiếng tại Việt Nam và khu vực.

SỨ MỆNH

Kiến tạo nên những tổ ấm đẳng cấp, thời thượng, hội tụ tinh hoa – tài sản truyền đời bền vững cho cộng đồng.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

◆ TỰ CHỦ

Khải Hoàn Land tôn trọng và khuyến khích các thành viên phát huy tinh thần tự chủ đối với công việc của bản thân.

» Tự chủ trong phong cách tư duy.
» Tự chủ trong điều hành – quản lý.
» Tự chịu trách nhiệm cao trước xã hội, cộng đồng.

◆ KẾT NỐI SẺ CHIA

» Kết nối giữa nhân viên với nhân viên, kết nối giữa nhân viên với cấp lãnh đạo, hình thành tinh thần đoàn kết và tương trợ lẫn nhau.
» Kết nối, sẻ chia, lan tỏa những giá trị nhân văn đến toàn thể cộng đồng.

◆ TẬN TÂM

» Tận tâm cống hiến, nỗ lực kiến tạo nên những tổ ấm tinh hoa, đáng sống cho cộng đồng.
» Tận tâm trong quan hệ hợp tác, giữ vững uy tín, sẵn sàng là đối tác tin cậy, lâu dài.
» Tận tâm xây dựng môi trường làm việc lý tưởng, chế độ đãi ngộ hấp dẫn nhằm giữ chân và thu hút nhân tài.

NGÀNH NGHỀ & ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh chính của Khải Hoàn Land bao gồm:

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Đầu tư, hợp tác đầu tư phát triển bất động sản; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; … Trong đó kinh doanh bất động sản là ngành nghề chiến lược của Khải Hoàn Land.

Địa bàn kinh doanh của Khải Hoàn Land trải dài trên khắp cả nước Việt Nam, trong đó, Tập đoàn tập trung chủ yếu kinh doanh các sản phẩm bất động sản ở Thành phố Hồ Chí Minh (sau sáp nhập) và các tỉnh lân cận.

Khải Hoàn Land hoạt động kinh doanh chính trên hai lợi thế: Chủ đầu tư - Nhà phát triển bất động sản & Môi giới - phân phối sản phẩm bất động sản.

Về mảng Chủ đầu tư Nhà phát triển bất động sản

Dự án Khải Hoàn Prime mà Khải Hoàn Land hợp tác phát triển đã hoàn thiện thủ tục pháp lý chính thức ký hợp đồng mua bán từ tháng 12/2025, dự án đang được đẩy nhanh tiến độ và sẵn sàng bàn giao sản phẩm cho khách hàng trong năm 2027. Khải Hoàn Land cũng đã hợp tác phát triển dự án Khải Hoàn Imperial, đang trong giai đoạn chuẩn bị hoàn thiện pháp lý dự án, triển khai kinh doanh vào giữa năm 2026. Bên cạnh đó, Tập đoàn vẫn tiếp tục hoàn thiện hồ sơ pháp lý của các dự án khác trong quỹ đất đang có sẵn, dự kiến ra mắt 4000 căn hộ trong năm 2026.

Đồng thời, Khải Hoàn Land đang nhận được lời mời tham gia hợp tác phát triển và phân phối độc quyền dự án từ nhiều chủ đầu tư uy tín. Qua đó cho thấy, Khải Hoàn Land có đủ kinh nghiệm, đủ nguồn lực để tham gia triển khai và điều phối tiến trình hoạt động của các dự án một cách chuyên nghiệp: từ nghiên cứu thị trường, định giá sản phẩm, truyền thông marketing, cho đến hoạch định chiến lược cũng như triển khai bán hàng.

Về mảng môi giới phân phối sản phẩm bất động sản

Khải Hoàn Land đã và đang chuyển giao cho các công ty thành viên để thực hiện. Các công ty thành viên không những kế thừa năng lực, kinh nghiệm của Khải Hoàn Land mà còn có nhiều bước phát triển vượt bậc. Trong đó, các công ty thành viên tiếp tục chọn lọc các dự án để hợp tác, đầu tư phát triển, mua sỉ bán lẻ, giữ vững vai trò là nhà phân phối chủ lực, đối tác chiến lược cho các chủ đầu tư danh tiếng trên thị trường như: Vinhomes, Masterise Homes, T&T Group, Keppel Land, GS E&C, Gamuda Land, CapitaLand, Phú Long, Khang Điền, Kusto Home, Sơn Kim Land,…

DẤU ẤN TRÊN HÀNH TRÌNH PHÁT TRIỂN

2009
- Khải Hoàn Land được thành lập.

2010 - 2013
- Xây dựng và hoàn thiện bộ máy quản trị của hệ thống phân phối.
- Xây dựng thương hiệu Khải Hoàn Land rộng khắp trên thị trường.

2014
- Chính thức phân phối dự án Vinhomes Central Park.

2015
- Khai trương 15 chi nhánh phủ sóng thương hiệu toàn miền Nam.
- Trở thành đại lý chiến lược của Tập đoàn VinaCapital.

2016 - 2017
- Top 5 Công ty tư vấn môi giới bất động sản uy tín của VietnamReport và Vietnamnet trao tặng.
- Áp dụng công nghệ vào phân phối thông qua hoàn thiện trang thương mại điện tử "Cộng đồng môi giới".

2018
- Phân phối giai đoạn 1 dự án Infiniti-Riviera Point của Chủ đầu tư Keppel Land,
- Giữ vị thế đối tác chiến lược bền vững và độc quyền của Vingroup.

2019 - 2020
- Hợp tác với Tập đoàn Lotte tư vấn và khảo sát thị trường.
- Ký hợp tác chiến lược với GS Industry.
- Chính thức trở thành Công ty đại chúng với vốn điều lệ đạt 1,600 tỷ VND.
- Phân phối giai đoạn 2 dự án Infiniti-Riviera Point.

2021
- Chính thức niêm yết trên sàn HOSE.
- Vốn điều lệ tăng lên hơn 3,188,17 tỷ VND.
- Ký kết hợp tác chiến lược cùng T&T Land – thành viên Tập đoàn T&T, trở thành đơn vị phát triển và phân phối độc quyền các Dự án mang thương hiệu T&T trên khắp cả nước.
- Ứng dụng công nghệ vào phân phối độc quyền dự án để gia tăng giá trị Doanh nghiệp,
- Mở rộng hoạt động ra miền Bắc và miền Trung với việc khai trương nhiều chi nhánh/ văn phòng giao dịch có quy mô tập trung.

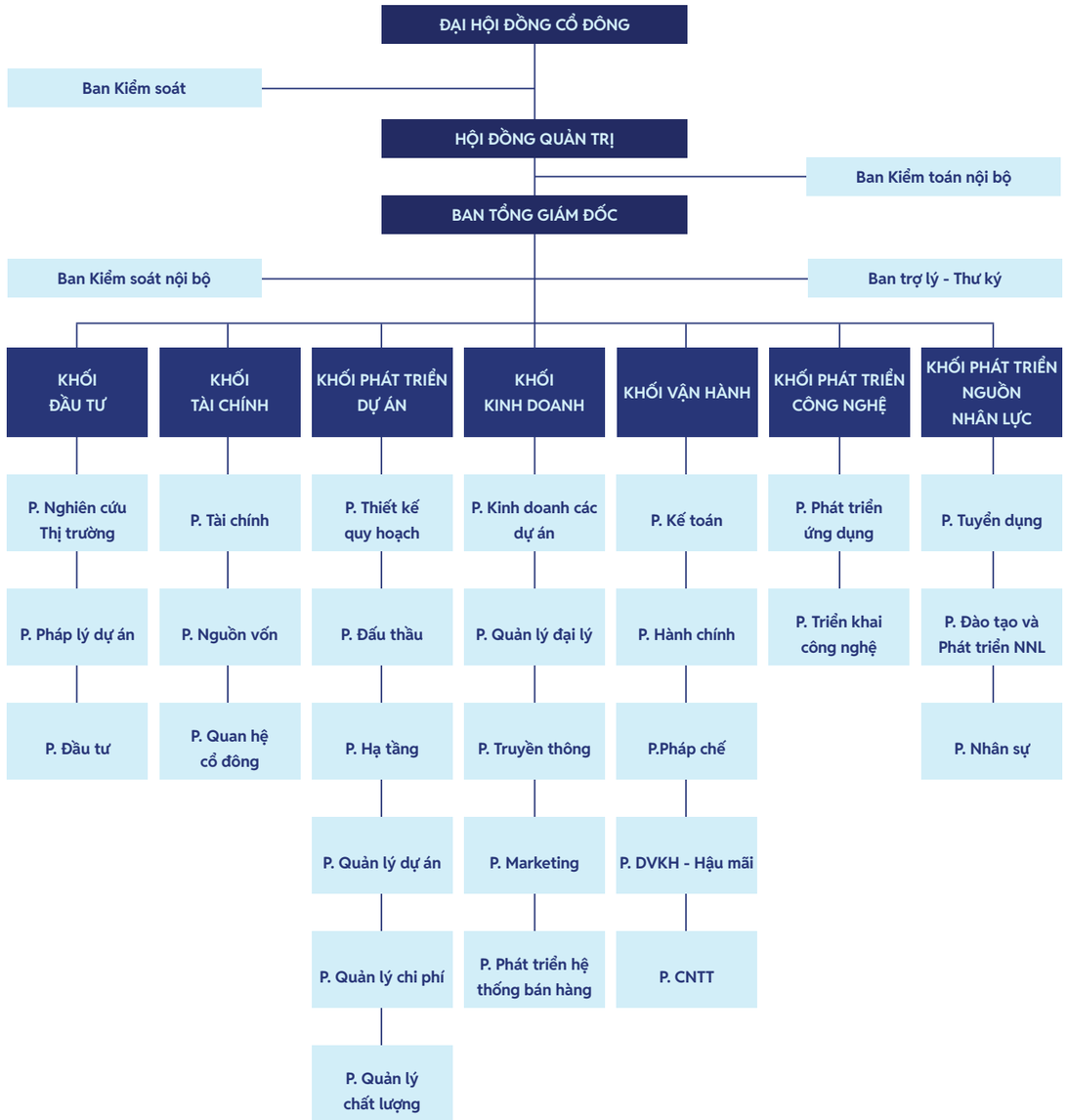
2022
- Top 10 sàn giao dịch bất động sản tốt nhất năm 2021 do Reatimes bình chọn.
- Top đầu các đại lý bán hàng xuất sắc của Vinhomes, Vinpearl, Masterise Homes....
- Ký kết chiến lược, phân phối các dự án quan trọng của GS E&C, Masterise Homes, Khang Điền....
- Phát huy mạnh dự án vì cộng đồng "Tủ sách Khải Hoàn".

2023
- Top 10 sàn giao dịch Bất động sản tốt nhất năm 2022 do Reatimes bình chọn.
- Top doanh nghiệp niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán hoàn thành tốt nghĩa vụ công bố thông tin theo IR Awards 2023.
- Doanh Nghiệp xuất sắc Châu Á tại lễ trao giải Asia Pacific Enterprise Awards (APEA 2023).
- Nhà phát triển Bất động sản đột phá nhất tại lễ trao giải PropertyGuru Vietnam Property Awards 2023.
- Top đầu các đại lý bán hàng xuất sắc của Vinhomes, Vinpearl, Masterise.
- Ký kết hợp tác chiến lược cùng Tập đoàn Quốc tế Năm Sao (Five Star Group).
- Ký kết hợp tác cùng Coteccons, Lê Phong, chính thức phân phối độc quyền Dự án căn hộ cao cấp The Emerald 68.
- Ký kết phân phối chính thức Glory Heights, The 5Way – Life Concept, The Privia - Khang Điền....
- Ký kết hợp tác cùng HDBank Long An, Rồng Việt Education.
- Phát huy mạnh dự án vì cộng đồng "Tủ sách Khải Hoàn".
- Khởi xướng dự án cộng đồng "Hành trình xanh Khải Hoàn Land".

2024
- Nhà Phát triển Bất động sản tiêu biểu 2024,
- Top 10 thương hiệu uy tín hàng đầu quốc gia năm 2024.
- Tổ chức "Lễ trao chứng nhận sở hữu cổ phiếu ESOP 2024 - Đợt 2".

2024 (tiếp)
- Ký kết chiến lược cùng Tập đoàn Tân Á Đại Thành, Gamuda Land, Phú Long, Masterise Homes, Sơn Kim Land, Vinhomes,...
- Top đầu đại lý xuất sắc phân khu Orchard Hill thuộc dự án Sycamore.
- Top đầu đại lý xuất sắc nhất dự án Eaton Park.
- Top 1 đại lý xuất sắc nhất dự án Urban Green.
- Top 1 đại lý xuất sắc nhất dự án Masteri Grand View.
- Top 2 đại lý xuất sắc dự án Vinhomes Grand Park Quý IV,2024.
- Mở rộng mạng lưới đối tác đồng hành đến từ các thương hiệu bất động sản uy tín trên thị trường, tham gia các dự án do Khải Hoàn Land phát triển và phân phối.

2025
- Chính thức định vị thương hiệu Khải Hoàn Land là Chủ đầu tư – Nhà phát triển dự án bất động sản;
- Top 10 Công ty Dịch vụ bất động sản uy tín năm 2025 do Vietnam Report bình chọn.
- Nhà phát triển bất động sản tốt nhất miền Nam 2025 tại lễ trao giải Dot Property Vietnam Awards.
- Nơi Làm Việc Tốt Nhất Châu Á năm 2025 tại Lễ trao giải HR Asia Awards.
- Nhà phát triển Bất động sản đột phá Đông Nam Á tại lễ trao giải Dot Property Southeast Asia Awards.
- Dự án Khải Hoàn Prime do Khải Hoàn Land hợp tác phát triển đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán.



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, CẤU TRÚC TỔ CHỨC & QUẢN LÝ

Khải Hoàn Land hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, có cơ cấu tổ chức gồm:
Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban nghiệp vụ chức năng.

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Là cơ quan quyết định cao nhất của Khải Hoàn Land, gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, Đại hội đồng cổ đông quyết định những vấn đề liên quan đến quyền hạn theo quy định của pháp luật và Điều lệ Tập đoàn.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Là cơ quan quản lý có toàn quyền nhân danh Tập đoàn để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Tập đoàn, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

BAN KIỂM SOÁT

Là cơ quan giám sát của Đại hội đồng cổ đông, thực hiện việc giám sát Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Cán Bộ Quản Lý khác trong hoạt động điều hành Tập đoàn. Ban kiểm soát chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông về thực hiện quyền và nhiệm vụ được giao.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Gồm có Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, là người điều hành hoạt động hàng ngày của Tập đoàn và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Các Phó Tổng Giám đốc do Tổng Giám đốc bổ nhiệm, chuyên trách các lĩnh vực chuyên môn và thực hiện các nhiệm vụ khác do Tổng Giám đốc phân công hoặc ủy quyền.

Ngoài ra, Tập đoàn còn có các Khối chuyên môn (Khối Kinh doanh, Khối Phát triển Dự án, Khối Tài chính – Nguồn vốn, Khối Vận hành, Khối Phát triển Công nghệ, Khối Phát triển Nguồn nhân lực) và các ban giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc. Mỗi Khối trực thuộc sẽ thực hiện nhiệm vụ và trách nhiệm theo quy định nội bộ của Tập đoàn.

CÁC CHI NHÁNH ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN

Tính đến thời điểm ngày 31/12/2025, Tập đoàn Khải Hoàn Land đang hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, KHG hiện có **02 Công ty con** và **17 chi nhánh** và văn phòng đại diện tại TP, Hồ Chí Minh với số lượng nhân sự ký hợp đồng lao động là **245 người**, chưa bao gồm cộng tác viên và nhân viên môi giới khoảng **5,268 người**,

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC AN PHA

Lĩnh vực kinh doanh:	Kinh doanh - Môi giới Bất động sản
Người đại diện pháp luật:	Nguyễn Trường An
Địa chỉ:	B8 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Mã số thuế:	0313740732
Tỷ lệ phần vốn góp của KHG:	100%
Số tiền:	120 tỷ đồng
Vốn điều lệ:	120 tỷ đồng

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH ĐỊA ỐC AN THỊNH PHÁT

Lĩnh vực kinh doanh:	Kinh doanh - Môi giới Bất động sản
Người đại diện pháp luật:	Nguyễn Thị Liêm
Địa chỉ:	B12 Khu dân cư Kim Sơn, Đường Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Mã số thuế:	0313741937
Tỷ lệ phần vốn góp của KHG:	100%
Số tiền:	92 tỷ đồng
Vốn điều lệ:	92 tỷ đồng

CÁC CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN CỦA TẬP ĐOÀN

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

GIỚI THIỆU
BAN LÃNH ĐẠO TẬP ĐOÀN

STT	Thành viên	Chức vụ
01	Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT
02	Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc
03	Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
04	Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên độc lập HĐQT
05	Bà Phạm Thị Hòa	Thành viên độc lập HĐQT
06	Ông Trần Văn Đường	Phó Tổng Giám đốc

NGUYỄN KHẢI HOÀN
Chủ tịch HĐQT, Nhà sáng lập Khải Hoàn Land

Gần 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, với chuyên môn của mình, Ông Nguyễn Khải Hoàn đã xây dựng nền tảng vững chắc cho thương hiệu Khải Hoàn Land trên thị trường. Bên cạnh đó, với tinh thần học hỏi và sáng tạo không ngừng Ông Nguyễn Khải Hoàn dành nhiều năm nghiên cứu, thử nghiệm các mô hình, các công nghệ phụ trợ bán hàng trên thế giới để định hướng áp dụng cho Khải Hoàn Land. Đồng thời, Ông Nguyễn Khải Hoàn cũng đưa ra chủ trương tích cực tham gia vào các hoạt động xã hội và cộng đồng ý nghĩa cho cá nhân và doanh nghiệp của mình.

Sinh năm	**1975**
Học vấn	**Cử nhân ngoại ngữ - Đại học ngoại ngữ**
Kinh nghiệm	**Gần 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản**
Quá trình công tác	**Từ 2009 đến nay:** **Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Khải Hoàn Land**
Cổ phần nắm giữ	**137.248.300 CP, chiếm tỷ lệ 30,54 %**

ĐINH THỊ NHẬT HẠNH
Phó chủ tịch HĐQT
Tổng Giám đốc

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh có gần 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, phát triển dự án, phát triển hệ thống kinh doanh, quản trị nhân sự, am hiểu tài chính và thị trường kinh doanh . Bà Đinh Thị Nhật Hạnh đã thực hiện quản lý, điều hành Khải Hoàn Land trong giai đoạn hình thành và phát triển.

Sinh năm	**1981**
Học vấn	**Cử nhân Quản trị kinh doanh – Đại học Kinh tế TP.HCM**
Kinh nghiệm	**Gần 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản**
Quá trình công tác	**Từ 2009 đến nay: Tập đoàn Khải Hoàn Land** **Từ năm 2016: Tổng Giám đốc Tập đoàn Khải Hoàn Land** **Từ năm 2021: Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Khải Hoàn Land**
Cổ phần nắm giữ	**6.448.000 CP, chiếm tỷ lệ 1,43%**

PHẠM THỊ MINH PHỤ
Thành viên HĐQT
Phó tổng Giám đốc

Bên cạnh nền tảng chuyên môn vững vàng, bà Phạm Thị Minh Phụ đã tích lũy nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực pháp lý, quản trị nhân sự, quản trị, điều hành doanh nghiệp. Đồng thời bà Phạm Thị Minh Phụ cũng phát huy hiệu quả chuyên ngành Luật và hỗ trợ vận hành doanh nghiệp tốt trong suốt quá trình công tác tại Khải Hoàn Land.

Sinh năm	**1994**
Học vấn	**Cử nhân Luật, Luật sư thuộc đoàn Luật sư Tp.HCM**
Kinh nghiệm	**Tích lũy nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực pháp lý, quản trị doanh nghiệp**
Quá trình công tác	**Từ 2016 - nay: Tập đoàn Khải Hoàn Land** **Từ năm 2020: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Khải Hoàn Land** **Từ năm 4/2021: Thành viên HĐQT Tập đoàn Khải Hoàn Land**
Cổ phần nắm giữ	**191.639 CP, chiếm tỷ lệ 0,04%**

TRẦN MẠNH TOÀN
Thành viên độc lập HĐQT

Với bề dày kinh nghiệm ở các vị trí quản lý, điều hành và giám sát, cùng sự độc lập, khách quan ở cương vị là thành viên độc lập HĐQT, ông Trần Mạnh Toàn luôn đảm bảo sự minh bạch trong quá trình tổ chức và hoạt động của Tập đoàn.

Sinh năm	**1975**
Học vấn	**Đại học Xây dựng Hà Nội**
Kinh nghiệm	**Trên 15 năm kinh nghiệm trong việc quản lý**
Quá trình công tác	**Từ 2009 - 2013: Công Ty CP Đầu tư XD Cầu Đường HN** **Từ 2013 - nay: Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng & DVTM Trường Hưng** **Từ 2021 - nay: Thành viên HĐQT độc lập Tập đoàn Khải Hoàn Land**

PHẠM THỊ HOÀ
Thành viên độc lập HĐQT

Bà Phạm Thị Hòa có hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý và giám sát các hoạt động của doanh nghiệp. Đảm nhiệm vai trò và Thành viên HĐQT độc lập, Bà Phạm Thị Hòa vận dụng tốt bề dày kinh nghiệm của mình để luôn đảm bảo tính khách quan và minh bạch trong hoạt động của Tập đoàn.

Sinh năm	**1965**
Học vấn	**Đại học Sư Phạm**
Kinh nghiệm	**25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý và giám sát các hoạt động của doanh nghiệp**
Quá trình công tác	**Từ 1996 - nay: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Cỏ May** **Từ 2022 - nay: Thành viên HĐQT độc lập Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land**
Cổ phần nắm giữ	**88 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 0,00002%**

TRẦN VĂN ĐƯỜNG
Phó Tổng Giám đốc

Trước khi gia nhập Khải Hoàn Land, Ông Trần Văn Đường đã có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản, Tài chính - Kế toán, từng đảm nhận các vị trí quản lý quản lý cấp cao tại các doanh nghiệp bất động sản lớn. Với vai trò Phó Tổng Giám đốc, ông chịu trách nhiệm quản lý và điều hành các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn đóng góp vào sự phát triển và mở rộng của Khải Hoàn Land.

Sinh năm	**1982**
Học vấn	**Cử nhân kinh tế - Trường đại học Kinh Tế Quốc Dân**
Kinh nghiệm	**Có nhiều năm kinh nghiệp trong lĩnh vực kế toán, tài chính**
Quá trình công tác	**Từ 2014 - 2017: Giám đốc Tài chính tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao** **Từ 2018 – 2020: Phó Tổng Giám đốc Tài chính tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao** **Từ 2020 – 2021: Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần VCD RiverBank** **Từ 2021 – 2023: Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao** **Từ 2024 - nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Khải Hoàn Land**

GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên	Chức vụ	Nhiệm kỳ
01	Ông Hoàng Phương	Trưởng Ban Kiểm soát	2025 – 2030
02	Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên Ban Kiểm soát	2025 – 2030
03	Ông Lê Văn Kiều	Thành viên Ban Kiểm soát	2025 – 2030

ÔNG HOÀNG PHƯƠNG
Trưởng Ban kiểm soát

Sinh năm	**1975**
Học vấn	**Cử nhân Kinh tế**
Kinh nghiệm	**Trên 15 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực kế toán**
Chức vụ trong tổ chức khác	**Trưởng phòng Kế toán Công ty Thương mại và cung ứng nhân lực**

BÀ NGUYỄN THU TRANG
Thành viên Ban kiểm soát

Sinh năm	**1997**
Học vấn	**Cử nhân Luật**
Kinh nghiệm	**Có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực pháp chế doanh nghiệp, pháp lý dự án**
Cổ phần nắm giữ	**6.713 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,001%**

ÔNG LÊ VĂN KIỀU
Thành viên Ban kiểm soát

Sinh năm	**1990**
Học vấn	**Cử nhân kế toán**
Kinh nghiệm	**Có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán cho các doanh nghiệp với quy mô vừa và lớn**
Cổ phần nắm giữ	**0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%**

ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Xác định 2025 là cột mốc bản lề trong chiến lược chuyển mình mạnh mẽ, HĐQT nhận định Tập đoàn đã hội tụ đầy đủ các điều kiện về nguồn lực, kinh nghiệm và nền tảng vận hành, tái định vị Khải Hoàn Land trở thành chủ đầu tư – nhà phát triển bất động sản uy tín hàng đầu.

Theo đó, Tập đoàn tập trung xây dựng mô hình phát triển có trọng tâm: nâng cao năng lực đầu tư phát triển dự án, tối ưu việc khai thác quỹ đất đang nắm giữ, mở rộng quỹ đất mới, từng bước gia tăng quy mô hoạt động song song với việc đảm bảo hiệu quả tài chính và dòng tiền ổn định.

Khải Hoàn Land đặt mục tiêu duy trì tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trên vị thế mới, thông qua chiến lược kinh doanh linh hoạt, phù hợp với diễn biến thị trường; đồng thời xây dựng dòng tiền đều và bền vững, tạo nền tảng tài chính vững chắc cho hoạt động phát triển dự án trong trung và dài hạn. Trên cơ sở đó, Tập đoàn từng bước khẳng định vị thế là Chủ đầu tư - Nhà phát triển bất động sản uy tín hàng đầu tại Việt Nam.

“ KHẢI HOÀN LAND HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH TRÊN HAI LĨNH VỰC LÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ MÔI GIỚI – PHÂN PHỐI DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN.

MẢNG ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Khải Hoàn Land tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý và triển khai phát triển các dự án thuộc quỹ đất hiện có với quy mô khoảng 1.000 ha, tập trung chủ yếu tại khu vực phía Nam như TP.HCM, Bình Dương cũ (nay thuộc TP.HCM), Bà Rịa - Vũng Tàu (nay thuộc TP.HCM), Long An cũ (nay thuộc Tây Ninh), Vĩnh Long, Phan Thiết (nay thuộc Lâm Đồng), ... Đây là những địa phương hội tụ nhiều yếu tố thuận lợi về hạ tầng kết nối và khả năng tăng trưởng dài hạn.

Các dự án được định hướng phát triển theo tiêu chí pháp lý minh bạch – quy hoạch bài bản – sản phẩm phù hợp nhu cầu thực, hướng đến giá trị khai thác lâu dài và đóng góp tích cực cho sự phát triển đô thị – xã hội tại địa phương.

Trong vòng 5 năm tới, Khải Hoàn Land sẽ giới thiệu ra thị trường khoảng 20.000 sản phẩm thuộc các phân khúc chủ lực như căn hộ, biệt thự, shophouse… Trong đó, hai dự án dự kiến ra mắt vào giữa năm 2026 là Khải Hoàn Imperial và Khải Hoàn Grande tọa lạc tại vị trí chiến lược của TP.HCM, với quy mô khoảng 4.000 sản phẩm.

MẢNG MÔI GIỚI – PHÂN PHỐI

Cuối năm 2025, Khải Hoàn Land đã hoàn tất chuyển giao mảng môi giới – phân phối bất động sản cho các công ty thành viên. Theo đó, các công ty thành viên sẽ kế thừa tệp khách hàng thân thiết, hệ thống các chi nhánh quy mô tập trung cũng như mạng lưới các đối tác uy tín như Vingroup, Masterise Homes, T&T Group, GS E&C, VinaCapital, Phú Long, Khang Điền, Keppel, ...

Từ thời điểm này, Khải Hoàn Land sẽ đóng vai trò hỗ trợ - tư vấn chiến lược cho hoạt động môi giới của các công ty thành viên. Ngược lại, các công ty thành viên sẽ là cánh tay môi giới đắc lực của Khải Hoàn Land. Chính sự cộng hưởng các nguồn lực này sẽ giúp Khải Hoàn Land đảm bảo nền tảng vận hành ổn định, từ quy hoạch – phát triển dự án, nghiên cứu thị trường đến tiếp thị và bán hàng hiệu quả, đáp ứng tốt hơn nhu cầu ngày càng cao của thị trường.

TRUYỀN THÔNG VÀ PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU

Khải Hoàn Land tiếp tục đầu tư mạnh mẽ cho công tác truyền thông, từng bước khẳng định hình ảnh thương hiệu theo định hướng "Chủ đầu tư – Nhà phát triển dự án bất động sản". Hoạt động truyền thông tập trung vào các dự án do Tập đoàn đầu tư - phát triển, năng lực đội ngũ chuyên gia, hệ thống quản trị, cùng các hoạt động trách nhiệm xã hội và văn hóa nội bộ, qua đó gia tăng uy tín thương hiệu và mức độ nhận diện của cổ phiếu KHG trên thị trường chứng khoán.

NHÂN SỰ & TỔ CHỨC BỘ MÁY

Tập đoàn tiếp tục xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự tinh gọn – chuyên sâu – hiệu quả, đáp ứng yêu cầu triển khai các dự án đầu tư – phát triển bất động sản quy mô lớn. Bộ máy tổ chức được thiết kế theo hướng chuyên nghiệp, rõ chức năng – nhiệm vụ, đảm bảo nguồn lực phù hợp với chiến lược dài hạn của Tập đoàn.

HỆ THỐNG QUẢN LÝ VÀ CÔNG NGHỆ

Khải Hoàn Land kiện toàn hệ thống quản trị theo hướng minh bạch, chuẩn mực và bền vững; duy trì cơ chế kiểm soát rủi ro chặt chẽ; đồng thời đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong quản lý, vận hành và khai thác dự án nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới. Đặc biệt, Khải Hoàn Land sử dụng, ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI) trong thời đại công nghệ AI phát triển để hoàn thiện, nâng cao chất lượng quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

XÂY DỰNG VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

Tập đoàn tiếp tục lan tỏa và phát triển văn hóa doanh nghiệp trên nền tảng "văn hóa đọc" – giá trị đặc trưng của Khải Hoàn Land, gắn với tinh thần trách nhiệm xã hội và phát triển cộng đồng, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững và lâu dài.

03

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

A. VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG 2025

TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG

Trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều biến động và rủi ro, nền kinh tế Việt Nam năm 2025 vẫn duy trì xu hướng phục hồi và phát triển ổn định. Nhờ chính sách điều hành linh hoạt của Đảng và Chính phủ, các chỉ số vĩ mô như lạm phát, tỷ giá và lãi suất được kiểm soát tốt, tạo điều kiện cho hoạt động sản xuất – kinh doanh. Đầu tư công và chuyển đổi số tiếp tục được đẩy mạnh, góp phần thúc đẩy tăng trưởng và nâng cao năng lực cạnh tranh. Tuy nhiên, nền kinh tế vẫn đối mặt với các thách thức như áp lực cạnh tranh quốc tế, biến động giá nguyên vật liệu và yêu cầu phát triển bền vững.

Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2025 tiếp tục phục hồi sau giai đoạn điều chỉnh kéo dài, phản ánh niềm tin của nhà đầu tư và nhu cầu thực tế được cải thiện. Nguồn cung nhà ở sơ cấp và tỷ lệ hấp thụ tăng mạnh so với năm 2024, cho thấy giao dịch đang dần sôi động trở lại.

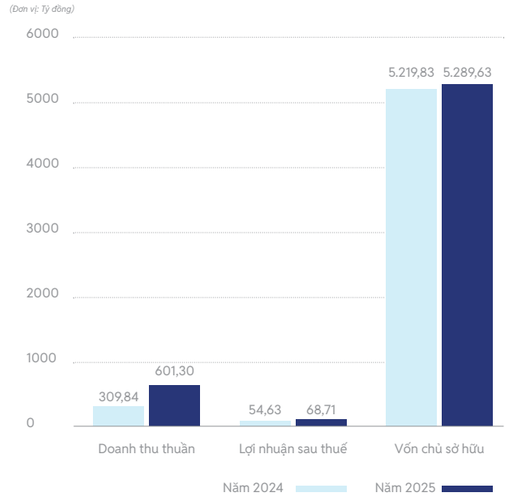
Tại các đô thị lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, giá bất động sản tiếp tục biến động tích cực. Một số báo cáo cho thấy giá căn hộ và đất nền vẫn duy trì xu hướng tăng ở nhiều phân khúc, đặc biệt là căn hộ cao cấp và dự án có vị trí chiến lược, dù mức độ tăng theo khu vực có khác nhau. Đồng thời, nhu cầu đầu tư vẫn cao, với dòng vốn đầu tư tiếp tục chảy vào lĩnh vực bất động sản và hoạt động mua bán và sáp nhập (M&A) có xu hướng gia tăng, góp phần nâng cao thanh khoản thị trường.

Tuy nhiên, thị trường bất động sản vẫn đối mặt với thách thức về cân bằng cung – cầu và rủi ro giá tăng nóng, nhất là tại các thành phố lớn, nơi nhiều người mua gặp khó khăn về khả năng chi trả.

KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2025

Với sự phục hồi rõ rệt của thị trường bất động sản Việt Nam trong năm 2025, cùng với việc triển khai các chiến lược kinh doanh linh hoạt, hiệu quả của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, cũng như sự nỗ lực và tinh thần quyết tâm của toàn thể cán bộ nhân viên, Khải Hoàn Land đã ghi nhận kết quả kinh doanh tăng trưởng tích cực so với năm 2024.

Tổng kết hoạt động kinh doanh năm 2025, Khải Hoàn Land đã đạt được kết quả kinh doanh tăng trưởng tích cực như sau:



CÁC YẾU TỐ TẠO NÊN SỰ TĂNG TRƯỞNG MẠNH CỦA TẬP ĐOÀN

◆ Đổi mới mô hình tổ chức theo định hướng Chủ đầu tư – Nhà phát triển dự án

Trong năm 2025, Khải Hoàn Land đã triển khai mạnh mẽ việc tái cấu trúc mô hình tổ chức, trong đó các công ty thành viên được xác lập rõ vai trò, chức năng trong chuỗi giá trị phát triển dự án. Việc nâng cao tính chủ động, trách nhiệm và giá trị thương hiệu của từng đơn vị đã giúp toàn hệ thống vận hành hiệu quả hơn, tạo nền tảng cho những kết quả tích cực trong thời gian ngắn.

◆ Chiến lược phát triển linh hoạt, lấy giá trị dài hạn làm trọng tâm

Khải Hoàn Land xác định chiến lược phát triển bất động sản cần được xây dựng trên nền tảng dài hạn, song song với khả năng thích ứng linh hoạt trước biến động của thị trường. Theo từng giai đoạn, Tập đoàn chủ động điều chỉnh chiến lược đầu tư – phát triển dự án, lựa chọn thời điểm, phân khúc và hình thức triển khai phù hợp nhằm bảo đảm hiệu quả và kiểm soát rủi ro.

◆ Chủ động chuẩn bị nguồn lực cho chu kỳ phát triển mới

Trong giai đoạn thị trường còn nhiều thách thức, Khải Hoàn Land vẫn duy trì hoạt động ổn định, tập trung chuẩn bị các nguồn lực về nhân sự, tài chính, pháp lý cũng như kế hoạch triển khai dự án. Việc phân tích sát nhu cầu thị trường và đánh giá tiềm năng từng khu vực đã tạo tiền đề cho những bước phát triển đột phá khi thị trường dần khởi sắc.

◆ Sử dụng hiệu quả nguồn lực tài chính

Tập đoàn triển khai đồng bộ các giải pháp kiểm soát chi phí, tiết kiệm nguồn lực, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn thông qua việc ưu tiên đầu tư có chọn lọc, phù hợp với định hướng phát triển dài hạn. Cách tiếp cận này giúp Khải Hoàn Land duy trì dòng tiền ổn định và gia tăng hiệu quả hoạt động trong bối cảnh thị trường nhiều biến động.

◆ Tập trung vào các dự án đang triển khai

Khải Hoàn Land tập trung nguồn lực cho các dự án đang triển khai, trong đó Khải Hoàn Prime được xác định là dự án trọng điểm trong giai đoạn hiện nay, đóng vai trò dẫn dắt hoạt động kinh doanh và khẳng định năng lực của Tập đoàn trên hành trình trở thành chủ đầu tư – nhà phát triển bất động sản uy tín hàng đầu. Bên cạnh đó, các dự án khác vẫn đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai trong thời gian tới, tạo đà cho sự tăng trưởng vượt bậc trong thời gian tới.

◆ Phát triển đội ngũ chuyên gia đầu tư & phát triển dự án

Tập đoàn đẩy mạnh xây dựng đội ngũ nhân sự theo định hướng chuyên sâu về đầu tư, phát triển và quản lý dự án bất động sản, từng bước hình thành lực lượng nòng cốt phục vụ cho chiến lược trở thành Chủ đầu tư – Nhà phát triển dự án uy tín hàng đầu.

◆ Kiện toàn bộ máy nhân sự theo hướng tinh gọn – hiệu quả

Khải Hoàn Land triển khai quyết liệt công tác tái cơ cấu bộ máy nhân sự tại Tập đoàn và các công ty thành viên, hướng đến mô hình tinh gọn, rõ trách nhiệm, nâng cao năng suất và hiệu quả vận hành.

◆ Nâng cao uy tín và nhận diện thương hiệu Khải Hoàn Land là Chủ đầu tư – Nhà phát triển dự án

Thông qua việc nâng cấp đội ngũ, đẩy mạnh truyền thông thương hiệu, triển khai các hoạt động trách nhiệm xã hội (CSR) và xây dựng văn hóa doanh nghiệp, Khải Hoàn Land từng bước củng cố hình ảnh là doanh nghiệp phát triển bất động sản uy tín, có trách nhiệm với cộng đồng.

◆ Ứng dụng công nghệ trong quản lý và điều hành

Tập đoàn tiếp tục áp dụng hiệu quả công nghệ thông tin vào quản trị, vận hành và quản lý dự án, tích hợp các nền tảng công nghệ nhằm tối ưu hiệu suất hoạt động, phục vụ tốt hơn cho định hướng phát triển dài hạn.

NHỮNG MẶT TÍCH CỰC ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

◆ Duy trì hoạt động kinh doanh được ổn định, ghi nhận mức tăng trưởng ấn tượng so với các năm trước

Trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều thách thức, Khải Hoàn Land vẫn duy trì hoạt động kinh doanh ổn định và ghi nhận mức tăng trưởng ấn tượng so với những năm gần đây, từng bước khôi phục đà tăng trưởng theo hướng bền vững. Nội lực của Tập đoàn tiếp tục được củng cố, hệ thống quản lý nhân sự vận hành ổn định, tập trung nâng cao năng lực chuyên môn, chuẩn bị nguồn nhân lực chất lượng cao phục vụ cho chiến lược đầu tư phát triển dự án trong giai đoạn tiếp theo.

◆ Tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức, nâng cao năng lực phát triển dự án

Triển khai định hướng chiến lược mới, trong năm 2025, Tập đoàn tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức theo hướng tinh gọn, hiệu quả, phân định rõ vai trò và chức năng của các công ty thành viên trong hệ sinh thái. Theo đó:

Khải Hoàn Land giữ vai trò nòng cốt, tập trung gia tăng quỹ đất và đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện pháp lý đối với các dự án đang triển khai. Trên cơ sở đó, Tập đoàn từng bước chuyển đổi mô hình hoạt động theo định hướng Chủ đầu tư – Nhà phát triển dự án.

Trong năm 2025, Khải Hoàn Land ưu tiên nguồn lực cho việc thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản do Khải Hoàn Land làm chủ đầu tư hoặc tham gia với vai trò đơn vị phát triển, qua đó từng bước khẳng định vị thế trên thị trường.

Các đơn vị thành viên đảm nhiệm vai trò là đơn vị phát triển, phân phối và môi giới các sản phẩm bất động sản cao cấp, đồng thời duy trì quan hệ hợp tác chiến lược với các chủ đầu tư uy tín trên thị trường, qua đó hỗ trợ nâng cao tỷ lệ hấp thụ tại các dự án do Khải Hoàn Land đầu tư và phát triển.

◆ Khẳng định vị thế thương hiệu, gia tăng niềm tin và uy tín thị trường

Song hành với kết quả kinh doanh tích cực, Khải Hoàn Land tiếp tục khẳng định vị thế và uy tín trên thị trường bất động sản khi liên tiếp được vinh danh tại hàng loạt giải thưởng danh giá "Nhà phát triển Bất động sản tốt nhất miền Nam" tại lễ trao giải Dot Property Vietnam Awards 2025, "Top Thương hiệu Bất động sản uy tín 2025" từ Bảng xếp hạng được công bố của Vietnam Report, "Nơi làm việc tốt nhất châu Á" tại lễ trao giải HR Asia Awards 2025, "Nhà phát triển bất động sản đột phá Đông Nam Á" tại lễ trao giải Dot Property Southeast Asia Awards 2025. Điều này phản ánh chiến lược phát triển bền vững, năng lực quản trị và uy tín của Khải Hoàn Land đối với đối tác và khách hàng.

◆ Đảm bảo tài chính cho hoạt động đầu tư và kiểm soát đòn bẩy tài chính ở mức an toàn

Trong năm 2025, Khải Hoàn Land đã thực các giải pháp tái cấu trúc tài chính nhằm đảm bảo nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư, ưu tiên các dự án có hiệu quả.

Nguồn vốn huy động và kỳ hạn trả nợ được cân đối với dòng tiền từ hoạt động kinh doanh, đảm bảo cơ cấu vốn ổn định và an toàn.

Tập đoàn thực hiện rà soát và điều chỉnh cơ cấu vốn cũng như quản lý các khoản phải thu, phải trả, qua đó nâng cao chất lượng tài sản, tạo nền tảng cho giai đoạn phát triển kế tiếp.

◆ Đẩy mạnh hoạt động M&A, gia tăng số lượng dự án và tiếp tục mở rộng quỹ đất

Với các nguồn lực sẵn có, trong năm 2025, Khải Hoàn Land đã đẩy mạnh hoạt động tìm kiếm các dự án có quy mô lớn, có vị trí chiến lược, đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý để thực hiện hoạt động mua bán và sáp nhập (M&A) nhằm gia tăng số lượng dự án triển khai. Trong đó, Khải Hoàn Land đã hoàn tất M&A 2 dự án bất động sản có quy mô lớn, có vị trí chiến lược tại TP.HCM, sẵn sàng cung cấp ra thị trường 4.000 sản phẩm vào năm 2026.

Song song với công tác M&A, Khải Hoàn Land tiếp tục tìm kiếm và phát triển các quỹ đất tại TP. HCM (bao gồm cả Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu cũ) và các tỉnh lân cận như Tây Ninh, An Giang (Phú Quốc), Vĩnh Long, Lâm Đồng. Đồng thời, Khải Hoàn Land tiếp tục đẩy mạnh tiến độ hoàn thiện các thủ tục pháp lý và tiến độ xây dựng để nhanh chóng đáp ứng đủ các điều kiện tiếp tục mở bán sản phẩm theo quy định của pháp luật.

Bên cạnh đó, Khải Hoàn Land cũng tiếp tục chọn lọc, hợp tác với các chủ đầu tư thông qua hình thức liên kết, hợp tác phát triển dự án, … để mở rộng hoạt động kinh doanh.

◆ Cải thiện môi trường làm việc

Khải Hoàn Land xác định nguồn nhân sự là yếu tố cốt lõi, giữ vai trò then chốt trong chiến lược phát triển dài hạn của Tập Đoàn. Trong năm qua, Tập Đoàn đã không ngừng cải tiến chất lượng hệ thống quản trị nội bộ, tạo nền tảng vững chắc cho quá trình chuyển mình theo định hướng Chủ đầu tư – Nhà phát triển bất động sản uy tín hàng đầu.

Song song đó, Tập Đoàn chú trọng đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn và kỹ năng quản lý, tăng cường chia sẻ kinh nghiệm thực tiễn nhằm giúp đội ngũ cán bộ nhân viên không ngừng hoàn thiện năng lực, nâng cao tính chủ động và khả năng thích ứng trong mọi hoàn cảnh. Qua đó, chất lượng nguồn nhân lực từng bước được nâng cao, đáp ứng kịp thời tốc độ tăng trưởng và yêu cầu phát triển của Tập đoàn trong giai đoạn mới.

Khải Hoàn Land luôn tuân thủ nghiêm túc các quy định của pháp luật về lao động, đảm bảo đầy đủ quyền lợi chính đáng của người lao động, đồng thời thường xuyên tổ chức tuyên truyền, phổ biến và cập nhật các quy định pháp luật đến toàn thể cán bộ nhân viên. Công tác bố trí, sắp xếp nhân sự được thực hiện trên cơ sở đánh giá năng lực, kinh nghiệm và hiệu quả công việc, góp phần tối ưu hóa nguồn lực và nâng cao hiệu suất hoạt động chung của toàn hệ thống.

◆ Tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động vì cộng đồng

Trong năm, toàn hệ thống đồng lòng phát huy bản sắc văn hóa đặc trưng của Khải Hoàn Land khi hết mình triển khai và lan tỏa nhiều hoạt động ý nghĩa vì cộng đồng như trao tặng Ghế đá Danh ngôn, trao tặng Tủ sách Khải Hoàn, trao tặng quà Tết, quà Trung thu cho các hoàn cảnh khó khăn, tổ chức Hành trình Xanh Khải Hoàn Land làm sạch đẹp phố phường, chung tay hỗ trợ đồng bào miền Trung trong các đợt thiên tai, bão lũ, hiến máu nhân đạo,... Những hoạt động ý nghĩa đó không chỉ khẳng định tinh thần trách nhiệm với xã hội của Tập đoàn, mà còn góp phần xây dựng môi trường làm việc nhân văn – nơi mỗi thành viên đều tự hào được đóng góp giá trị tích cực cho cộng đồng.

B. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2025, Ban Tổng Giám đốc đã phát huy vai trò trong công tác quản lý, điều hành, chủ động xây dựng và triển khai các kế hoạch kinh doanh phù hợp với diễn biến của thị trường, nhằm thực hiện các định hướng, chiến lược do HĐQT đề ra. HĐQT đánh giá các thành viên Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành tốt nhiệm vụ, tổ chức thực hiện hiệu quả các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Nội dung các công việc Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện như sau:

- Dưới sự định hướng và giám sát của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức triển khai hoạt động kinh doanh theo chiến lược phát triển trung và dài hạn, đồng thời tăng cường công tác quản trị, kiểm soát rủi ro nhằm bảo đảm an toàn và hiệu quả hoạt động.
- Duy trì cơ cấu tổ chức phù hợp, thực hiện phân công nhiệm vụ rõ ràng, tổ chức họp giao ban định kỳ để đánh giá kết quả, kịp thời điều chỉnh kế hoạch và định hướng hoạt động.
- Nghiêm túc triển khai các nghị quyết, quyết định của HĐQT, thực hiện báo cáo định kỳ về tình hình hoạt động sản xuất – kinh doanh, đồng thời duy trì trao đổi thông tin thường xuyên với HĐQT nhằm bảo đảm sự thống nhất trong công tác chỉ đạo và điều hành.
- Chủ động rà soát, điều chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp với diễn biến của thị trường bất động sản, triển khai các giải pháp nhằm tối ưu hóa nguồn lực và nâng cao hiệu quả hoạt động.
- Ban hành kịp thời các quy chế, quy định nội bộ, triển khai chính sách bán hàng, tiền lương, tiền thưởng phù hợp, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý và tạo động lực cho người lao động.
- Phối hợp với Công đoàn trong việc chăm lo đời sống người lao động, góp phần xây dựng môi trường làm việc ổn định và phát triển bền vững.

ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP GIỮA HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

- HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát duy trì sự phối hợp chặt chẽ, thường xuyên và hiệu quả thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định, góp phần bảo đảm hoạt động của Tập đoàn ổn định và phát triển bền vững.
- Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn, HĐQT đã chủ động trong công tác quản trị, thực hiện chỉ đạo và giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, kịp thời ban hành các định hướng, quyết sách nhằm xử lý các vấn đề phát sinh và hỗ trợ công tác điều hành.
- Ban Tổng Giám đốc chủ động theo dõi, đánh giá tình hình hoạt động sản xuất – kinh doanh, tài chính và vận hành của Tập đoàn, kịp thời báo cáo, đồng thời đề xuất các giải pháp, điều chỉnh chiến lược phù hợp với từng giai đoạn và diễn biến của thị trường.
- Ban kiểm soát thực hiện chức năng giám sát việc tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ Tập đoàn; kiểm tra, đánh giá tính hợp lý, trung thực trong công tác quản lý, điều hành, tài chính và lập báo cáo.
- HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát phối hợp rà soát tình hình tài chính và các báo cáo liên quan, bảo đảm thông tin được trình bày đầy đủ, minh bạch, phản ánh trung thực, hợp lý theo quy định; qua đó bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông và các bên liên quan.

2. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

A. ĐÁNH GIÁ CHUNG

Hoạt động của HĐQT trong năm 2025 chủ yếu tập trung xây dựng, chỉ đạo triển khai chiến lược cấu trúc, mở rộng hệ thống kinh doanh, giám sát, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong thực hiện mạnh mẽ, quyết liệt Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 cũng như đảm bảo tất cả các Nghị quyết, Quyết định, chỉ đạo của HĐQT được thực thi nghiêm chỉnh. Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức 07 phiên họp và ban hành các nghị quyết dựa trên sự thống nhất của các thành viên HĐQT. Ngoài ra, trong quá trình điều hành sản xuất kinh doanh, HĐQT thường xuyên trao đổi và lấy ý kiến các thành viên một cách dân chủ, công khai và có trách nhiệm để chỉ đạo kịp thời, hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao. Trong đó, HĐQT đã:

- Tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến quản trị Công ty và công bố thông tin đầy đủ, đúng hạn về tình hình hoạt động kinh doanh cho cổ đông, cơ quan quản lý và các bên liên quan dựa trên cơ sở minh bạch, chính xác, kịp thời;
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 vào ngày 15/04/2025;
- Tổ chức, chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm, Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định;
- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT đã được ban hành; kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động kinh doanh;
- Quyết định phương hướng, chiến lược và giám sát việc thực hiện các hoạt động kinh doanh;
- Tăng cường giám sát việc phòng ngừa rủi ro và thực hiện tuân thủ của Tập đoàn;
- Tăng cường giám sát các hoạt động truyền thông và công bố thông tin đảm bảo tính minh bạch, chính xác và kịp thời.

B. THÙ LAO, CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG VÀ CÁC LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đã được thông qua, HĐQT đã chi trả thù lao, thu nhập cho HĐQT với tổng số tiền là 1.413.886.127 VND. Trong đó, thu nhập của từng thành viên HĐQT như sau:

STT	Họ và tên	Chức danh	Thù lao (VND)
1	Nguyễn Khải Hoàn	Chủ Tịch HĐQT	240.000.000
2	Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó Chủ tịch HĐQT, TGĐ	610.800.000
3	Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT, Phó TGĐ	323.086.127
4	Trần Mạnh Toàn	Thành viên độc lập HĐQT	120.000.000
5	Phạm Thị Hòa	Thành viên độc lập HĐQT	120.000.000
	Tổng cộng		**1.413.886.127**

Ghi chú: *Các thành viên HĐQT kiêm nhiệm chức danh TGĐ, Phó TGĐ (bà Đinh Thị Nhật Hạnh, bà Phạm Thị Minh Phụ) được chi trả thêm khoản tiền lương theo quy định tại hợp đồng lao động.*

C. CÁC CUỘC HỌP VÀ NGHỊ QUYẾT BAN HÀNH CỦA HĐQT TRONG NĂM

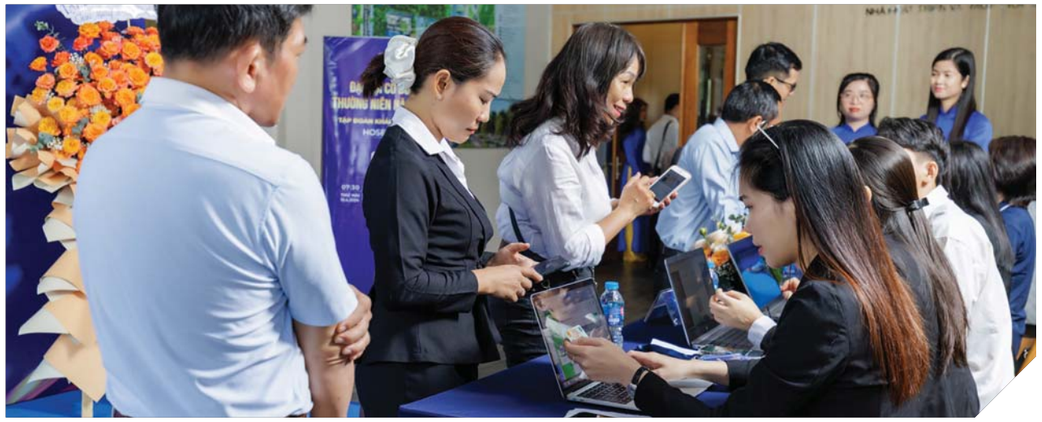
- Năm 2025, HĐQT thường xuyên tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường nhằm kịp thời xem xét, quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền và định hướng hoạt động của Tập đoàn trên cơ sở Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
- Các thành viên HĐQT đã tham dự 07 cuộc họp và quyết định thông qua các Biên bản/Nghị quyết liên quan đến hoạt động của Tập đoàn được ban hành trong năm.

Chi tiết về các cuộc họp, Quý Cổ đông/Nhà đầu tư vui lòng xem Phụ lục số 01 đính kèm Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị được đăng tải trên website của Tập đoàn: ***https://khaihoanland.vn/quan-he-co-dong.***

D. BÁO CÁO VỀ GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm 2025, không phát sinh giao dịch mới giữa Tập đoàn, các công ty con và công ty do Tập đoàn nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người điều hành khác và các bên liên quan của các cá nhân này. Đồng thời, Tập đoàn cũng không phát sinh giao dịch mới với các doanh nghiệp mà các cá nhân nêu trên là thành viên sáng lập hoặc giữ vai trò quản lý trong vòng 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch.

Các khoản tiền giao dịch, thay đổi số dư với các bên liên quan theo nội dung Báo cáo tài chính là phát sinh từ việc thu hồi, thu tiền lãi, thu hồi tạm ứng từ các giao dịch được thực hiện trước đây.



E. HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT VÀ KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

- Tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT, đóng góp ý kiến trong việc hoạch định chiến lược, kế hoạch kinh doanh, thực hiện phản biện độc lập đối với các vấn đề quan trọng nhằm bảo đảm lợi ích chung của Tập đoàn và cổ đông.
- Tham gia góp ý xây dựng, hoàn thiện các quy chế, chính sách quản trị, kịp thời đưa ra các khuyến nghị nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và chất lượng quản trị doanh nghiệp.
- Theo dõi, giám sát hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc, trao đổi, đưa ra ý kiến độc lập đối với các vấn đề trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh.
- Giám sát việc tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Tập đoàn và các quy chế nội bộ về quản trị công ty trong toàn hệ thống.
- Xem xét, đánh giá các báo cáo tài chính của Tập đoàn và các công ty con, giám sát việc tuân thủ quy định về quản trị công ty tại các đơn vị thành viên.
- Đánh giá việc thực hiện các mục tiêu, kế hoạch kinh doanh của Tập đoàn.

ÔNG TRẦN MẠNH TOÀN ĐÁNH GIÁ:

- Hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong năm 2025 đã được tổ chức, triển khai tuân thủ theo Điều lệ của Tập đoàn, Quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT cũng như phù hợp các quy định pháp luật hiện hành. HĐQT đã thực hiện đầy đủ các nội dung tại Nghị quyết của ĐHĐCĐ và các nội dung được ĐHĐCĐ thông qua.
- Các vấn đề thuộc quyền hạn và nghĩa vụ của HĐQT theo quy định tại Điều 153 Luật doanh nghiệp 2020 và tại Điều lệ Tập đoàn: HĐQT đã tổ chức các cuộc họp xem xét, thông qua và ban hành các quyết định làm cơ sở cho việc triển khai công tác quản lý, điều hành và kiểm soát hoạt động Tập đoàn.
- Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu chu đáo, theo đúng các nguyên tắc được quy định.
- Các vấn đề về chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính và các quyết định quan trọng khác được HĐQT xem xét, thảo luận và giám sát chặt chẽ cùng Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo tính minh bạch và tuân thủ các nguyên tắc quản trị.
- Trách nhiệm và vai trò của từng thành viên HĐQT được phân công rõ ràng, thực hiện hiệu quả các nhiệm vụ nhằm bảo vệ lợi ích của Tập đoàn.
- HĐQT đã chỉ đạo, đưa ra nhiều giải pháp hiệu quả, kịp thời để giúp Ban Tổng Giám đốc vượt qua một số thách thức trong quá trình điều hành Tập đoàn, thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát để đảm bảo tiêu chí tuân thủ pháp luật mà Tập đoàn tuyệt đối tôn trọng.
- HĐQT đã tham gia cùng Ban Tổng Giám đốc triển khai các hoạt động nhằm xây dựng văn hóa của doanh nghiệp. Thông qua các phương pháp sáng tạo, HĐQT đã thực hiện tốt vai trò đồng hành xây dựng các giá trị bền vững cho doanh nghiệp trong chiến lược 2021 - 2026.
- Không phát hiện trường hợp nào HĐQT có vấn đề thiếu trung thực hoặc xung đột lợi ích với Tập đoàn.

BÀ PHẠM THỊ HOÀ ĐÁNH GIÁ

Đánh giá chung

- Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện chức năng quản trị, định hướng chiến lược, giám sát và ra quyết định đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền theo đúng quy định pháp luật, Điều lệ Tập đoàn và các quy chế nội bộ có liên quan.
- HĐQT đã duy trì chế độ làm việc nghiêm túc, tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường khi cần thiết để kịp thời xem xét, quyết định các vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động kinh doanh, đầu tư, tài chính, nhân sự quản lý và các nội dung khác thuộc thẩm quyền.

Về việc tổ chức các cuộc họp và ban hành nghị quyết

- Các cuộc họp HĐQT trong năm 2025 được triệu tập theo đúng quy định. Tỷ lệ tham dự họp của các thành viên HĐQT đạt mức cao, thể hiện tinh thần trách nhiệm và sự quan tâm đối với hoạt động quản trị.
- Các cuộc họp được chuẩn bị đầy đủ về tài liệu, nội dung trình bày rõ ràng, đảm bảo điều kiện để các thành viên HĐQT nghiên cứu, thảo luận, đóng góp ý kiến và biểu quyết đối với từng vấn đề được đưa ra xem xét.
- Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị trong năm 2025 nhìn chung được ban hành bám sát định hướng phát triển và kế hoạch kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thông qua, và đảm bảo nguyên tắc thận trọng, minh bạch, vì lợi ích hợp pháp của Tập đoàn, cổ đông.

Về thực hiện chức năng định hướng và giám sát

- HĐQT đã thực hiện vai trò định hướng chiến lược, xem xét các chủ trương lớn và giám sát Ban Tổng Giám đốc trong việc tổ chức thực hiện các mục tiêu kinh doanh, đầu tư và quản trị của Tập đoàn.
- Công tác giám sát được thực hiện thông qua việc xem xét các báo cáo định kỳ và đột xuất của Ban Tổng Giám đốc, theo dõi tiến độ triển khai các dự án, kế hoạch kinh doanh, các chỉ tiêu tài chính chủ yếu và kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.
- Trên cơ sở đó, HĐQT đã kịp thời có ý kiến chỉ đạo, điều chỉnh hoặc chấp thuận các giải pháp xử lý phù hợp nhằm hỗ trợ Ba n Tổng Giám đốc nâng cao hiệu quả hoạt động và hạn chế rủi ro trong quá trình thực hiện hoạt động kinh doanh.
- Về mức độ tuân thủ pháp luật, Điều lệ & quản trị công ty
- Qua theo dõi và tham gia trực tiếp vào hoạt động của Hội đồng quản trị, tôi nhận thấy HĐQT đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị công ty.
- Các vấn đề liên quan đến hoạt động HĐQT đều được thảo luận, cho góp ý và được kiểm soát chặt chẽ.

F. CÁC TIỂU BAN THUỘC HĐQT:

Tập đoàn chưa thành lập tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị.

G. ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Tập đoàn khuyến khích và tạo điều kiện để các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Tổng Giám đốc, thành viên Ban kiểm soát, Thư ký tập đoàn, các cán bộ quản lý và Ban Trợ lý tham gia các khóa đào tạo, hội thảo về quản trị doanh nghiệp.

Thường xuyên cập nhật thông tin quản trị tối ưu, ứng dụng công nghệ thông tin vào quản trị nội bộ nhằm tăng hiệu quả vận hành của Tập đoàn.

H. TÌNH HÌNH PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU TRONG NĂM 2025

- Tháng 10/2025, Tập đoàn phát hành thêm gói trái phiếu KHG12501 giá trị 80 tỷ đồng kỳ hạn 5 năm.
- Tháng 12/2025, Tập đoàn phát hành thêm gói trái phiếu KHG12502 giá trị 80 tỷ đồng kỳ hạn 5 năm.

Bên cạnh đó vào tháng 01, tháng 02 và tháng 03/2025 Tập đoàn đã hoàn tất và tất toán 3 đợt mua lại trước hạn gói trái phiếu KHGH2123001 với tổng số tiền 240 tỷ đồng.

Qua đó cho thấy Tập đoàn luôn có những giải pháp tài chính hiệu quả cũng như luôn đảm bảo nguồn vốn cho việc phát triển trong các giai đoạn tiếp theo.

3. KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2026

Bước sang năm 2026, Khải Hoàn Land kiên định theo đuổi chiến lược tăng trưởng có chiều sâu, phát triển quy mô song hành với chất lượng, đề cao giá trị nhân bản và trách nhiệm xã hội; qua đó mang lại giá trị ngày càng cao cho khách hàng, thị trường, cổ đông, đối tác và cộng đồng.

Một số mục tiêu trọng tâm Tập đoàn hướng đến trong năm 2026 gồm:

- Khẳng định vị thế Chủ đầu tư – Nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp, tập trung triển khai và phát triển các dự án do Tập đoàn trực tiếp đầu tư, phát triển; đồng thời, các công ty thành viên tiếp tục đảm nhiệm hiệu quả vai trò môi giới – phân phối, tạo lực đẩy cho hệ sinh thái vận hành đồng bộ.
- Hoàn thành các mục tiêu kinh doanh và tài chính theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, đảm bảo tăng trưởng ổn định, kiểm soát rủi ro và duy trì dòng tiền bền vững.
- Gia tăng nội lực doanh nghiệp, tiếp tục kiện toàn hệ thống quản trị, chuẩn hóa quy trình vận hành và phát triển văn hóa doanh nghiệp làm nền tảng cho tăng trưởng dài hạn.
- Phát triển đội ngũ nhân sự chất lượng cao, sẵn sàng đáp ứng yêu cầu triển khai các dự án quy mô lớn.
- Thiết lập và làm sâu sắc các mối quan hệ hợp tác chiến lược, không chỉ với các chủ đầu tư uy tín mà còn với các đối tác tài chính, đơn vị tư vấn, nhà thầu, … nhằm đa dạng hóa sản phẩm, nâng cao năng lực phát triển dự án và gia tăng giá trị cho toàn hệ sinh thái.

Với sự chuẩn bị kỹ lưỡng về nguồn lực, kinh nghiệm điều hành được tích lũy qua nhiều năm và hệ thống quản trị rủi ro được kích hoạt ở mức cao, Khải Hoàn Land sẵn sàng triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2026 một cách chủ động, linh hoạt. Song song đó, Tập đoàn xây dựng các kịch bản dự phòng chi tiết để kịp thời ứng phó với biến động của thị trường, đảm bảo hoạt động kinh doanh diễn ra thông suốt và hiệu quả.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2025

Sau giai đoạn khó khăn 2022–2024, thị trường bất động sản năm 2025 đang từng bước ổn định và xuất hiện tín hiệu phục hồi. Tuy nhiên, thị trường vẫn duy trì tâm lý thận trọng sau giai đoạn biến động mạnh. Trong bối cảnh đó, năm 2025 được xem là thời điểm quan trọng để doanh nghiệp củng cố nền tảng, nâng cao năng lực thích ứng và định hình chiến lược phát triển dài hạn.

Trong bối cảnh đó, Khải Hoàn Land kiên định định hướng phát triển ổn định – bền vững – chủ động thích ứng, đảm bảo hoạt động kinh doanh diễn ra thông suốt trên toàn hệ thống. Đây được xem là nền tảng quan trọng để Khải Hoàn Land bứt tốc, nắm bắt cơ hội khi thị trường bước vào giai đoạn tăng trưởng rõ ràng hơn.

Trên cơ sở chiến lược phát triển đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua, Ban Tổng Giám đốc tập trung triển khai các giải pháp điều hành linh hoạt, chủ động điều chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp với từng giai đoạn vận động của thị trường. Mục tiêu xuyên suốt là tối ưu hiệu quả hoạt động, kiểm soát rủi ro và gia tăng giá trị dài hạn, đồng thời từng bước hiện thực hóa mục tiêu định vị Khải Hoàn Land trở thành Chủ đầu tư – Nhà phát triển bất động sản uy tín hàng đầu Việt Nam.

Trong đó, các nhiệm vụ trọng tâm gồm: từng bước tái định vị thương hiệu; rà soát, cơ cấu lại danh mục các dự án đầu tư phát triển, xác định thứ tự ưu tiên triển khai phù hợp với năng lực tài chính và diễn biến thị trường; đồng thời chủ động cân đối nguồn vốn, giữ vững dòng tiền và chuẩn bị đầy đủ nguồn lực để đảm bảo tăng trưởng ổn định, bền vững trong trung và dài hạn.

2. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

Dù đã vượt qua giai đoạn khó khăn nhất, nhưng thị trường bất động sản năm 2025 vẫn tồn tại nhiều biến động, đòi hỏi Khải Hoàn Land liên tục đổi mới và điều chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp từng giai đoạn. Qua đó, Khải Hoàn Land đã đạt được kết quả kinh doanh tăng trưởng so với năm 2024 và vượt toàn bộ các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đề ra. Cụ thể:

- Tập đoàn đã nỗ lực để đạt được doanh thu thuần là 601,30 tỷ đồng, tăng gần gấp đôi so với năm 2024.
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2025 của Tập đoàn đạt 90,95 tỷ đồng, tăng 16,58% so với năm 2024. Qua đó, gia tăng lợi nhuận sau thuế đạt 68,71 tỷ đồng, tăng 25,75% so với năm 2024.

Kết quả này đến từ chiến lược linh hoạt, tư duy nhạy bén và việc khai thác đồng bộ các hoạt động kinh doanh, bao gồm đầu tư và phát triển bất động sản, phân phối, môi giới bất động sản cho đến các hoạt động hợp tác tư vấn marketing, tư vấn kinh doanh.

	TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM TRÁI PHIẾU TRONG NĂM
10/2025	Tập đoàn phát hành thêm gói trái phiếu KHG12501 giá trị 80 tỷ đồng kỳ hạn 5 năm.
12/2025	Tập đoàn phát hành thêm gói trái phiếu KHG12502 giá trị 80 tỷ đồng kỳ hạn 5 năm.
1, 2, 3/2025	Tập đoàn đã hoàn tất và tất toán 3 đợt mua lại trước hạn gói trái phiếu KHGH2123001 với tổng số tiền 240 tỷ đồng.

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH NỔI BẬT 2 NĂM GẦN NHẤT

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	**lần**	**2,21**	**2,16**
Hệ số thanh toán nhanh	**lần**	**2,00**	**2,00**
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	**%**	**20,81**	**24,37**
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	**%**	**26,27**	**32,23**
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	**lần**	**2,12**	**4,28**
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản)	**lần**	**0,05**	**0,09**
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	**%**	**17,63**	**11,43**
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	**%**	**1,05**	**1,31**
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	**%**	**0,85**	**1,01**
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	**%**	**25,18**	**15,13**

TỔNG KẾT DƯ NỢ TRÁI PHIẾU TRONG NĂM

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng TP còn lại	Mệnh giá (VND)	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn trái phiếu	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHGH2328001 ngày 29/09/2023	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	2.400	100 triệu	- Lãi suất 13,5% (12 tháng đầu tiên) - Các kỳ tiếp theo lãi suất sẽ thay đổi theo quy định.	Kỳ hạn 60 tháng và thanh toán lãi 6 tháng/ lần	Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty.	Có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng
Trái phiếu KHGH2429001 ngày 20/06/2024	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	2.500	100 triệu	- Lãi suất 12,5% đối với kỳ tính lãi đầu tiên - Các kỳ tiếp theo lãi suất sẽ thay đổi theo quy định.	Kỳ hạn 60 tháng và thanh toán lãi 6 tháng/ lần	Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty.	Có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng
Trái phiếu KHG12501 ngày 02/10/2025	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	800	100 triệu	- Lãi suất 13,5% đối với kỳ tính lãi đầu tiên - Các kỳ tiếp theo lãi suất sẽ thay đổi theo quy định.	Kỳ hạn 60 tháng và thanh toán lãi 6 tháng/ lần	Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty.	Có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng
Trái phiếu KHG12502 ngày 03/12/2025	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	800	100 triệu	- Lãi suất 13,5% đối với kỳ tính lãi đầu tiên - Các kỳ tiếp theo lãi suất sẽ thay đổi theo quy định.	Kỳ hạn 60 tháng và thanh toán lãi 6 tháng/ lần	Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty.	Có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng

3. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

A. TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Tính đến hết năm 2025, tổng tài sản của Tập đoàn đạt 6.994,48 tỷ đồng, tăng 6,10% so với đầu năm (với giá trị 6.592,55 tỷ đồng). Cơ cấu tài sản của Tập đoàn có thay đổi: tài sản ngắn hạn tăng từ 26,19% năm 2024 lên 28,01% năm 2025, trong khi tài sản dài hạn giảm từ 73,81% xuống còn 71,99%

B. TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN

- Nợ phải trả của Tập đoàn tại ngày 31/12/2025 là 1.704,85 tỷ đồng chiếm 24,37% trong tổng cơ cấu tổng nguồn vốn, điều này cho thấy mức độ an toàn tài chính của Tập đoàn luôn ở mức cao.
- Đầu năm 2025, Tập đoàn đã mua lại trước hạn toàn bộ trái phiếu còn lại của gói trái phiếu KHGH2123001 với số tiền 240,001 tỷ đồng (thông qua 3 đợt mua lại trước hạn vào tháng 1, tháng 2 và tháng 3 năm 2025). Qua đó cho thấy Tập đoàn luôn có những giải pháp tài chính hiệu quả cũng như luôn đảm bảo nguồn vốn cho việc phát triển trong các giai đoạn tiếp theo.
- Đồng thời, để nắm bắt được cơ hội kinh doanh hiệu quả, trong năm 2025, Tập đoàn đã phát hành thành công thêm 02 gói trái phiếu với tổng trị giá là 160 tỷ đồng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tập đoàn.
- Trong năm 2025, các khoản vay với lãi suất thả nổi của Tập đoàn luôn duy trì ở mức thấp, chiếm khoảng 10,60% cơ cấu tổng nguồn vốn, để hạn chế tối đa tác động của biến động lãi suất tới chi phí tài chính của Tập đoàn.
- Bên cạnh đó, với đặc thù hoạt động kinh doanh tại Việt Nam cũng như cơ cấu các khoản vay toàn bộ bằng Việt Nam đồng, tác động của chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái tới kết quả kinh doanh của Tập đoàn là không đáng kể.

C. PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

Với gần 20 năm hình thành và phát triển, Tập đoàn Khải Hoàn Land khẳng định vị thế là đơn vị có năng lực, uy tín, sở hữu thị phần phân phối lớn nổi bật với các dự án hợp tác, phát triển, phân phối độc quyền nhà ở, căn hộ, các tòa nhà văn phòng, khu trung tâm thương mại, dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng, khu du lịch sinh thái, khu vui chơi giải trí, khu công nghiệp dịch vụ,… Các sản phẩm được phân bố khắp toàn quốc, tạo nền tảng vững chắc về thương hiệu, tài chính, kinh nghiệm và tập khách hàng.

Kế thừa những kinh nghiệm trong việc hợp tác phát triển, phân phối các sản phẩm bất động sản, Khải Hoàn Land đã chuyển mình sang thành nhà đầu tư – phát triển các dự án bất động sản. Khải Hoàn Land tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý và triển khai phát triển các dự án thuộc quỹ đất hiện có với quy mô khoảng 1.000 ha, tập trung chủ yếu tại khu vực phía Nam như TP.HCM, Bình Dương cũ (nay thuộc TP.HCM), Bà Rịa - Vũng Tàu (nay thuộc TP.HCM), Long An cũ (nay thuộc Tây Ninh), Vĩnh Long, Phan Thiết (nay thuộc Lâm Đồng), ... Đây là những địa phương có lợi thế về hạ tầng kết nối và tiềm năng tăng trưởng dài hạn.

Các dự án được định hướng phát triển theo tiêu chí pháp lý minh bạch – quy hoạch bài bản – sản phẩm phù hợp nhu cầu thực, hướng đến giá trị khai thác lâu dài và đóng góp tích cực cho sự phát triển đô thị – xã hội tại địa phương. Trong vòng 5 năm tới, Khải Hoàn Land sẽ giới thiệu ra thị trường khoảng 20.000 sản phẩm thuộc các phân khúc chủ lực như căn hộ, biệt thự, shophouse, …

4. BÁO CÁO VỀ NHỮNG CẢI TIẾN TRONG CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

A. THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN ĐỔI MỤC TIÊU HOẠT ĐỘNG: CHỦ ĐẦU TƯ – NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN HÀNG ĐẦU VIỆT NAM

Trở thành Chủ đầu tư - Nhà phát triển dự án bất động sản hàng đầu Việt Nam là mục tiêu lớn mà Khải Hoàn Land theo đuổi từ những ngày đầu thành lập. Với kinh nghiệm, năng lực được trau dồi qua quá trình thực hiện các hoạt động phát triển dự án, phân phối, môi giới các sản phẩm bất động sản, Tập đoàn đã thực hiện việc chuyển đổi mục tiêu hoạt động từ "nhà phát triển – môi giới bất động sản" trở thành "chủ đầu tư – nhà phát triển bất động sản". Điều này xuất phát từ việc nhận diện được xu hướng phát triển của thị trường, thấu hiểu năng lực của từng công ty thành viên và tiến tới hoàn thành mục tiêu lớn của Tập đoàn.

Trong năm 2025, Khải Hoàn Land đã bắt đầu định vị là Chủ đầu tư – Nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp, tập trung khai thác quỹ đất, chuyển hóa lợi thế này thành các dự án chất lượng, giàu tiềm năng. Với triết lý "Tinh hoa trong từng tổ ấm", Tập đoàn sẽ không ngừng đầu tư và chăm chút tỉ mỉ, để mỗi sản phẩm không chỉ là nơi ở mà là trải nghiệm sống tinh tuyển, đón đầu xu hướng thời đại, vun đắp cộng đồng văn minh – nơi mà mỗi chủ nhân đều tìm thấy niềm tự hào và gắn kết dài lâu. Đồng thời, mỗi dự án được đầu tư, phát triển đảm bảo pháp lý minh bạch, quy hoạch bài bản và đáp ứng nhu cầu thực tế, đồng thời đóng góp tích cực cho sự phát triển đô thị và cộng đồng tại địa phương.

C. TĂNG CƯỜNG CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ NHẰM KIỂM SOÁT RỦI RO HOẠT ĐỘNG

- Ban Tổng Giám đốc đã chỉ đạo các phòng ban, đơn vị tăng cường vai trò kiểm tra, kiểm soát, thường xuyên phối hợp với nhau để rà soát các quy trình, quy định hiện hành nhằm kịp thời điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo vận hành hệ thống một cách nhịp nhàng, hiệu quả.
- Chú trọng vai trò kiểm soát nội bộ, giám sát nội bộ, giúp nhận diện và phòng ngừa rủi ro phát sinh.
- Thúc đẩy hoạt động tối ưu hoá chi phí đồng thời tối đa hoá hoạt động kinh doanh.

B. MỞ RỘNG HỆ THỐNG KINH DOANH, CẢI TIẾN CHIẾN LƯỢC BÁN HÀNG PHÙ HỢP VỚI TỪNG GIAI ĐOẠN

Trong năm 2025 vừa qua, Tập đoàn Khải Hoàn Land đã có sự đổi mới mạnh mẽ trong hệ thống kinh doanh khi các công ty thành viên trong Tập đoàn được mở rộng, nâng cao vai trò - giá trị thương hiệu và uy tín trên thị trường.

- Bên cạnh đó, Khải Hoàn Land tập trung mạnh mẽ vào những sản phẩm bất động sản phù hợp với thị hiếu của thị trường, đáp ứng sự quan tâm của khách hàng hiện nay, đặc biệt là những sản phẩm bất động sản "hàng hiệu", phân khúc hạng sang. Điều này góp phần khẳng định năng lực kinh doanh và giá trị thương hiệu của Khải Hoàn Land trên thị trường.
- Hiểu rõ, nắm bắt thông tin khách hàng, phân loại đối tượng khách hàng nhằm triển khai chiến lược bán hàng hiệu quả, phù hợp.
- Kết hợp phát triển các kênh truyền thông tiếp thị truyền thống và truyền thông trên các nền tảng điện tử, mạng xã hội để gia tăng độ nhận diện và tiếp cận tốt nguồn khách hàng tiềm năng.

D. PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Chuẩn bị nội lực cho sự đột phá trong tương lai

- Tổ chức lại bộ máy nhân sự, trong đó, cơ cấu lại các vị trí và vai trò của các thành viên Tập đoàn phù hợp năng lực, nhiệt huyết của người lao động tương xứng với sự phát triển của Tập đoàn.
- Nhằm kiện toàn bộ máy nhân sự, trong năm, Tập đoàn đã tuyển dụng và bổ sung kịp thời nguồn nhân lực cho hầu hết các phòng/ban để đảm bảo hoạt động kinh doanh được diễn ra thông suốt.
- Đặc biệt, với sự thay đổi mục tiêu hoạt động và chiến lược phát triển bền vững, Tập đoàn đã tích cực tuyển dụng nhân sự có chuyên môn, năng lực kinh nghiệm dày dặn, nhất là nhân sự trong hoạt động marketing, bán hàng, pháp lý dự án, sẵn sàng nguồn lực cho sự bứt phá trong thời gian tới.

Mở rộng và phát triển chất lượng nguồn nhân lực

- Tập đoàn đã xây dựng chiến lược và kế hoạch nâng cao chất lượng nguồn nhân lực nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển dài hạn.
- Trong năm, Khải Hoàn Land tiếp tục triển khai nhiều chương trình đào tạo dành cho đội ngũ cán bộ, nhân viên trong hệ thống kinh doanh với đội ngũ giảng viên có bề dày kinh nghiệm trong và ngoài hệ thống. Bên cạnh các chương trình đào tạo hội nhập cho nhân sự mới, đào tạo chuyên sâu dự án, Tập đoàn cũng đã triển khai các chương trình đào tạo thiết thực cho đội ngũ nhân sự như: đào tạo Digital Marketing, đào tạo xây dựng hình ảnh cá nhân trên nền tảng số, đào tạo kỹ năng quay dựng video quảng bá sản phẩm, đào tạo nâng cao năng lực kinh doanh trong môi trường số, các chương trình Masterclass đào tạo phong thái tự tin – nâng tầm sự nghiệp, …

Chính sách lương, thưởng và phúc lợi

Nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh trong thu hút nhân tài, đồng thời tạo động lực để người lao động phát huy tối đa năng lực, hiệu quả làm việc và gia tăng mức độ gắn bó lâu dài, trong năm 2025, Tập đoàn tiếp tục hoàn thiện và triển khai các chính sách nhân sự theo định hướng phát triển bền vững.

Trên cơ sở tư vấn của các chuyên gia giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực quản trị nhân sự, Tập đoàn duy trì và cải tiến hệ thống lương, thưởng gắn với kết quả đánh giá năng lực và hiệu quả công việc của từng cá nhân, phản ánh đúng mức độ đóng góp cho hiệu quả chung của toàn hệ thống. Các hình thức khen thưởng được đa dạng hóa và triển khai kịp thời, bao gồm: thưởng vượt doanh thu kinh doanh, thưởng đột xuất đối với cá nhân/tập thể có thành tích đặc biệt xuất sắc, khen thưởng nhân dịp các ngày Lễ, Tết và các sự kiện quan trọng trong năm, …

Bên cạnh các chế độ phúc lợi cơ bản như: khám sức khỏe định kỳ; tổ chức hoạt động và tặng quà nhân dịp sinh nhật, Tết Nguyên đán, Tết Thiếu nhi, Trung thu, Ngày Quốc tế Phụ nữ; thăm hỏi ốm đau, bệnh tật; chương trình du lịch dành cho CBNV và người thân, … Tập đoàn tiếp tục triển khai nhiều chính sách đãi ngộ đặc biệt dành cho người lao động, tiêu biểu như:

- Áp dụng chính sách chiết khấu ưu đãi cho CBNV khi giao dịch các sản phẩm bất động sản do Khải Hoàn Land làm chủ đầu tư/nhà phát triển, qua đó gia tăng giá trị phúc lợi và sự gắn bó lâu dài của người lao động với Tập đoàn.
- Tiếp tục thực hiện các chính sách sở hữu cổ phần dành cho cán bộ nhân viên theo lộ trình đã được phê duyệt.

E. PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU

Trong năm 2025, Khải Hoàn Land đã triển khai đồng bộ nhiều hoạt động nhằm gia tăng giá trị và độ tin cậy của thương hiệu trên thị trường, qua đó tạo nền tảng tích cực cho triển vọng tăng trưởng dài hạn. Cụ thể:

- Đẩy mạnh truyền thông chiến lược, thông qua các thông cáo báo chí về việc kiện toàn bộ máy tổ chức, tái định vị vai trò trọng tâm của Tập đoàn theo định hướng Chủ đầu tư – Nhà phát triển dự án. Đồng thời, truyền thông các sự kiện ký kết hợp tác chiến lược của các công ty thành viên trong hệ sinh thái Khải Hoàn Land với nhiều chủ đầu tư lớn, uy tín trên thị trường, cùng các chương trình thiện nguyện quy mô lớn, lan tỏa giá trị nhân văn của Tập đoàn.
- Khẳng định năng lực và vai trò Chủ đầu tư - Nhà phát triển dự án thông qua hoạt động quảng bá các dự án trọng điểm do Tập đoàn phát triển như Khải Hoàn Prime, góp phần nâng cao mức độ nhận diện thương hiệu và củng cố niềm tin của khách hàng, nhà đầu tư.
- Xây dựng và lan tỏa hình ảnh thương hiệu gắn với con người, tập trung quảng bá thương hiệu cá nhân của đội ngũ nhân sự chủ chốt, ... qua đó thể hiện chiều sâu nguồn lực và năng lực điều hành của Tập đoàn.
- Duy trì truyền thông xuyên suốt và nhất quán, cập nhật đầy đủ, kịp thời 100% hoạt động của Tập đoàn trên các kênh truyền thông chính thức như Website, Facebook, YouTube, TikTok,... nhằm gia tăng độ phủ và tính kết nối với thị trường.

F. ÁP DỤNG CÔNG NGHỆ TẠO HIỆU QUẢ KINH DOANH

- Với sự bùng nổ của cuộc cách mạng trí tuệ nhân tạo (AI), Khải Hoàn Land đã thực hiện việc ứng dụng AI trong công việc, tập trung vào các kỹ năng khai thác công cụ AI phục vụ bán hàng, marketing, chăm sóc khách hàng và tối ưu hiệu suất làm việc, góp phần thúc đẩy quá trình chuyển đổi số trong toàn hệ thống.
- Thông qua việc tập trung vào các kỹ năng khai thác công cụ AI phục vụ bán hàng, marketing, chăm sóc khách hàng và tối ưu hiệu suất làm việc, góp phần thúc đẩy quá trình nắm bắt thị trường và cơ cấu tổ chức trong tương lai, đồng thời góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động, tối ưu hóa nguồn lực và củng cố vị thế dẫn đầu trên thị trường bất động sản.
- Tập đoàn hoàn thiện và vận hành nền tảng KLAND, hỗ trợ quản lý, vận hành và kinh doanh, góp phần chuẩn hóa quy trình, nâng cao năng suất và hiệu quả kinh doanh, đồng thời quản lý nhân sự và dữ liệu khách hàng hiệu quả hơn.
- Khải Hoàn Land tiếp tục là một trong những đơn vị tiên phong ứng dụng công nghệ cao trong bất động sản, kết hợp hiệu quả giữa công nghệ và phương thức giao dịch truyền thống, đảm bảo con người vẫn là nhân tố trung tâm vận hành hệ thống.
- Với tinh thần năng động, luôn đổi mới tư duy và chủ động đón đầu mọi cơ hội, Tập đoàn luôn linh hoạt thích nghi với mọi hoàn cảnh để không ngừng tăng trưởng.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN 2026

1. TĂNG TỐC CHUYỂN MÌNH, KHẲNG ĐỊNH VAI TRÒ CHỦ ĐẦU TƯ – NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

Bước sang năm 2026, Khải Hoàn Land kiên định theo đuổi chiến lược tăng trưởng có chiều sâu, phát triển quy mô song hành với chất lượng, đề cao giá trị nhân bản và trách nhiệm xã hội; qua đó mang lại giá trị ngày càng cao cho khách hàng, thị trường, cổ đông, đối tác và cộng đồng.

Một số mục tiêu trọng tâm Tập đoàn hướng đến trong năm 2026 gồm:

- Khẳng định vị thế Chủ đầu tư – Nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp, tập trung triển khai và phát triển các dự án do Tập đoàn trực tiếp đầu tư - phát triển; đồng thời, các công ty thành viên tiếp tục đảm nhiệm hiệu quả vai trò môi giới – phân phối, tạo lực đẩy cho hệ sinh thái vận hành đồng bộ.
- Hoàn thành mục tiêu kinh doanh và tài chính theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, đảm bảo tăng trưởng ổn định, kiểm soát rủi ro và duy trì dòng tiền bền vững.
- Gia tăng nội lực doanh nghiệp, tiếp tục kiện toàn hệ thống quản trị, chuẩn hóa quy trình vận hành và phát triển văn hóa doanh nghiệp làm nền tảng cho tăng trưởng dài hạn.
- Phát triển đội ngũ nhân sự chất lượng cao, sẵn sàng đáp ứng yêu cầu triển khai các dự án quy mô lớn.
- Thiết lập và làm sâu sắc các mối quan hệ hợp tác chiến lược, không chỉ với các chủ đầu tư uy tín mà còn với các đối tác tài chính, đơn vị tư vấn, nhà thầu, nhà cung cấp, … nhằm đa dạng hóa sản phẩm, nâng cao năng lực phát triển dự án và gia tăng giá trị cho toàn hệ sinh thái.

Với sự chuẩn bị kỹ lưỡng về nguồn lực, kinh nghiệm điều hành được tích lũy qua nhiều năm và hệ thống quản trị rủi ro được kích hoạt ở mức cao, Khải Hoàn Land sẵn sàng triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2026 một cách chủ động, linh hoạt. Song song đó, Tập đoàn xây dựng các kịch bản dự phòng chi tiết để kịp thời ứng phó với biến động của thị trường, đảm bảo hoạt động kinh doanh diễn ra thông suốt và hiệu quả.

2. PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT, DỰ ÁN VÀ SẢN PHẨM

ĐA DẠNG HÓA VÀ NÂNG CAO HÀM LƯỢNG GIÁ TRỊ

Khải Hoàn Land đang sở hữu quỹ đất đa dạng tập trung trên nhiều tỉnh, thành phố, thuộc về khu vực trung tâm hoặc các khu vực được quy hoạch cho tương lai của các đô thị trẻ. Trong năm 2026, Tập đoàn tiếp tục xúc tiến và tìm kiếm quỹ đất mới. Công tác phát triển quỹ đất vẫn nhất quán với tiêu chí bắt buộc của Khải Hoàn Land như: có đầy đủ cơ sở pháp lý, trong khu vực phát triển kinh tế - xã hội của các địa phương, dễ dàng kết nối về giao thông - hạ tầng du lịch và giao thương với các đô thị lớn, sẵn sàng điều kiện để triển khai nhanh, ...

Với tiềm lực về mặt thương hiệu, tài chính, kinh nghiệm, tập khách hàng sẵn có, trong thời gian tới, Tập đoàn sẽ tập trung phát triển mảng đầu tư phát triển dự án bất động sản. Hiện nay Khải Hoàn Land đang nghiên cứu và phát triển quỹ đất trên khắp cả nước, ở những vị trí đắc địa, hưởng lợi lớn từ làn sóng đầu tư công, đô thị hóa, và tiềm năng du lịch của Việt Nam như TP. Hồ Chí Minh, Tây Ninh, Vĩnh Long, Phú Quốc, Lâm Đồng, ...

Về sản phẩm, Khải Hoàn Land sẽ phát triển đa dạng loại hình và phân khúc như căn hộ, biệt thự, nhà phố,... Trong năm 2026, Tập đoàn sẽ tập trung để phát triển mạnh các sản phẩm căn hộ chất lượng cao, khác biệt về phong cách và giá trị, đáp ứng đầy đủ tiện ích cho cư dân thành thị trẻ.

TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN

HELIOS COASTAL CITY

KHẢI HOÀN PRIME

GÒ GĂNG

TÂN QUỚI

KHAI HOAN IMPERIAL

KHAI HOAN GRANDE

TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN

STT	Tên dự án	Vị trí	Diện tích	Quy mô	Kế hoạch triển khai 2026
1	**Helios Coastal City**	Bãi Ông Lang, Đặc khu Phú Quốc, An Giang	51,84 ha	Tổng 556 sản phẩm trong đó: Biệt thự 141 căn; Shophouse 411 căn; và 2 tòa nhà	Triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; Điều chỉnh mục tiêu, quy hoạch dự án thành khu đô thị hỗn hợp (có chức năng ở)
2	**Khải Hoàn Prime**	Đường Lê Văn Lương, xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh	Khoảng 2 ha	1.296 căn hộ	Hoàn thiện thi công phần thân của dự án
3	**Khu đô thị mới Gò Găng, Long Sơn (2 Phân khu)**	Xã Long Sơn, TP. Hồ Chí Minh	Khoảng 170 ha	Đang lên kế hoạch	Thực hiện các thủ tục pháp lý đầu tư, đấu thầu thực hiện dự án; Lập, triển khai phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.
4	**Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi nghỉ dưỡng Tân Quới**	Xã Tân Quới, tỉnh Vĩnh Long	Khoảng 330 ha	Đang lên kế hoạch	Trong năm nay, dự án tiếp tục hoàn thiện các thủ tục đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư và các thủ tục pháp lý khác liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.
5	**Khai Hoan Imperial**	Phường Thuận Giao, TP. Hồ Chí Minh	Khoảng 1,05 ha	Tổng sản phẩm khoảng 1.362 căn, gồm căn hộ ở và officetel	Trong năm nay, dự án sẽ thực hiện các giai đoạn pháp lý trọng tâm như lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, thẩm định thiết kế kỹ thuật, bản vẽ thi công và xác định tiền sử dụng đất, qua đó tạo cơ sở pháp lý đầy đủ cho việc triển khai thi công xây dựng dự án.
6	**Khai Hoan Grande**	Phường Thuận Giao, TP. Hồ Chí Minh	Khoảng 2,2 ha	Tổng sản phẩm khoảng 1.939 sản phẩm căn hộ ở, căn hộ nhà ở xã hội và shophouse	Dự án đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý cơ bản; trong năm nay, dự án tiếp tục triển khai và hoàn thiện các giai đoạn pháp lý trọng tâm như lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, thẩm định thiết kế kỹ thuật, bản vẽ thi công và xác định tiền sử dụng đất, qua đó tạo cơ sở pháp lý đầy đủ cho việc triển khai thi công xây dựng dự án.

Năm 2025, dự án Khải Hoàn Prime chính thức hoàn thiện những bước pháp lý quan trọng như hoàn thành nghĩa vụ tài chính, được Sở Xây dựng TP.HCM xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai để ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với khách hàng.
Năm 2026 sẽ là năm Tập đoàn Khải Hoàn Land tiếp tục đẩy nhanh hoàn thiện các thủ tục pháp lý đối với các dự án còn lại đảm bảo tiến độ theo kế hoạch đề ra. Trong đó, dự án Khải Hoàn Imperial và Khải Hoàn Grande là 2 dự án phát triển mới, đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để đủ điều kiện kinh doanh và sẽ được triển khai kinh doanh trong năm 2026. Khi 2 dự án này được triển khai sẽ mang lại nguồn thu rất lớn cho Khải Hoàn Land.
Bên cạnh đó, Khải Hoàn Land sẽ tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý các dự án ở Phú Quốc (An Giang), Long Sơn (TP. Hồ Chí Minh), Tân Quới (Vĩnh Long), Lâm Đồng để sớm thực hiện các hoạt động kinh doanh.

3. TÀI CHÍNH - NGUỒN VỐN

Trong năm qua, Khải Hoàn Land đã duy trì mức độ an toàn tài chính luôn ở mức cao, khi nợ phải trả chỉ chiếm 24,37% trong tổng cơ cấu tổng nguồn vốn. Việc nguồn vốn luôn được đảm bảo cho việc phát triển của Khải Hoàn Land trong giai đoạn tới.

Năm 2026, Khải Hoàn Land tiếp tục phát huy các kinh nghiệm và tiềm lực của mình. Luôn đảm bảo nguồn thu đa dạng từ các dự án đã, đang và sẽ liên tục được đưa ra thị trường, kiểm soát hiệu quả và tốc độ của dòng tiền, triển khai dự án và bán hàng nhanh chóng để có hiệu suất sử dụng vốn cao, ... Tiếp tục thu hút đầu tư từ các tổ chức tài chính trong và ngoài nước. Xây dựng các kế hoạch tài chính vững chắc để đảm bảo các mục tiêu đã đề ra..

4. QUẢN LÝ - VẬN HÀNH

NÂNG CAO NĂNG LỰC QUẢN TRỊ TRONG BỐI CẢNH BIẾN ĐỘNG

Năm 2026 được nhận định là còn rất nhiều biến động khó lường từ nền kinh tế – chính trị toàn cầu, cùng với sự điều chỉnh liên tục của khung chính sách và pháp lý trong nước. Những yếu tố này đặt ra yêu cầu cao hơn đối với năng lực quản trị, điều hành và khả năng ra quyết định của Tập đoàn.

Trước bối cảnh đó, Khải Hoàn Land tập trung nâng cao năng lực nhận diện và kiểm soát rủi ro mang tính hệ thống, không chỉ ở cấp độ chiến lược mà còn xuyên suốt trong toàn bộ hoạt động vận hành.

Công tác theo dõi, phân tích diễn biến thị trường và chính sách được thực hiện thường xuyên, có chiều sâu, nhằm kịp thời cung cấp thông tin phục vụ cho công tác điều hành của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

Song song với việc chủ động ứng phó rủi ro từ bên ngoài, Tập đoàn đẩy mạnh tái cấu trúc hoạt động quản lý – vận hành theo hướng tinh gọn, minh bạch và kiểm soát chặt chẽ. Việc rà soát, chuẩn hóa hệ thống quy định, quy trình, phân định rõ vai trò – trách nhiệm giữa các cấp quản lý tiếp tục được triển khai, góp phần nâng cao hiệu quả phối hợp nội bộ, hạn chế rủi ro phát sinh, tạo nền tảng vận hành ổn định cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

5. NGUỒN NHÂN LỰC VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

KHẲNG ĐỊNH MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC CHUẨN MỰC VÀ UY TÍN KHU VỰC

Năm 2025 đánh dấu một cột mốc quan trọng trong chiến lược phát triển nguồn nhân lực của KHG khi Tập đoàn được vinh danh “Nơi làm việc tốt nhất Châu Á”. Giải thưởng là sự ghi nhận khách quan cho những nỗ lực bền bỉ của Tập đoàn trong việc xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, nhân văn và lấy con người làm trung tâm.

Thành quả này phản ánh định hướng xuyên suốt của Tập đoàn trong việc đầu tư bài bản cho nguồn nhân lực, không chỉ ở chính sách tuyển dụng và đãi ngộ, mà còn ở cách thức quản trị, văn hóa làm việc và cơ hội phát triển nghề nghiệp lâu dài cho người lao động. Trong bối cảnh quy mô tổ chức tiếp tục mở rộng, Tập đoàn chú trọng xây dựng sự đồng bộ về tư duy, giá trị và hành động trong toàn hệ thống, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển ổn định.

Hướng đến mục tiêu duy trì và nâng cao vị thế là doanh nghiệp có môi trường làm việc hấp dẫn trong khu vực, Khải Hoàn Land tiếp tục đầu tư đồng bộ vào các yếu tố then chốt như: không gian làm việc hiện đại, quy trình làm việc rõ ràng, chính sách lương thưởng và phúc lợi cạnh tranh, cơ hội đào tạo - thăng tiến minh bạch, đồng thời xây dựng hình ảnh doanh nghiệp uy tín trên thị trường lao động.

Hướng đống đến mục tiêu duy trì và nâng cao vị thế là doanh nghiệp có môi trường làm việc hấp dẫn trong khu vực, Khải Hoàn Land tiếp tục đầu tư đồng bộ vào các yếu tố then chốt như: không gian làm việc hiện đại, quy trình làm việc rõ ràng, chính sách lương thư tích cực cho sự tăng trưởng bền vững của Tập đoàn trong tương lai.

6. THƯƠNG HIỆU - TRUYỀN THÔNG - TIẾP THỊ

Trong năm 2026, Khải Hoàn Land tiếp tục đẩy mạnh chiến lược quảng bá truyền thông thương hiệu, trọng tâm là khẳng định vị thế “Chủ đầu tư – Nhà Phát triển dự án hàng đầu thị trường”.

Hình thức quảng bá đa dạng qua các kênh truyền thông báo chí, Facebook, Tiktok, Youtube,... cũng như tham gia các hội thảo uy tín, các hoạt động triển lãm, các hoạt động thường niên của địa phương, ... Nội dung quảng bá tinh tế, thể hiện được tầm vóc, nội lực mạnh mẽ, nền tảng văn hóa bền vững của Tập đoàn thông qua việc xây dựng và quảng bá thương hiệu về đội ngũ nhân sự; hoạt động bán hàng, thành tích bán hàng tại các dự án do Tập đoàn đầu tư – phát triển; các hoạt động thiện nguyện do Tập đoàn khởi xướng, triển khai; các hoạt động nội bộ ý nghĩa dành riêng cho đội ngũ nhân sự; góp phần tăng mức độ nhận diện cổ phiếu KHG trên sàn giao dịch chứng khoán Việt Nam.

7. TĂNG CƯỜNG QUẢN TRỊ RỦI RO

Bối cảnh bất ổn địa chính trị ảnh hưởng nghiêm trọng đến nền kinh tế và nhiều những thay đổi trong chính sách của Chính phủ, tiềm ẩn rất nhiều rủi ro, có thể dẫn đến những diễn biến ngoài dự liệu của Tập đoàn. Do đó, tất cả các cấp độ trong hệ thống quản trị rủi ro của Khải Hoàn Land đều sẽ phải luôn ở trạng thái cẩn trọng, quan sát tình hình nhanh, phân tích thấu đáo, báo cáo cho HĐQT và Ban Tổng Giám đốc kịp thời và có phương pháp ứng phó tối ưu.

Để nâng cao tính chuyên nghiệp, tăng hiệu quả hoạt động quản lý - vận hành và khả năng kiểm soát, Khải Hoàn Land còn xác định việc củng cố nền tảng, kiện toàn bộ máy, chuẩn hóa các quy định, quy trình,... là nhiệm vụ cần tiếp tục đẩy mạnh thực hiện.

04

QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. TÌNH HÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Hình thức tăng vốn	Năm	Vốn điều lệ ban đầu	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ lũy kế
1	Vốn thành lập	2009	6.000.000	0	6.000.000
2	Phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu	2010	6.000.000	30.000.000	36.000.000
3	Phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu, Chi trả cổ tức bằng cổ phần từ nguồn Lợi nhuận chưa phân phối	2016	36.000.000	1.964.000.000	2.000.000.000
4	Phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu	2017	2.000.000.000	1.000.000.000	3.000.000.000
5	Giảm vốn theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.	2019	3.000.000.000	-1.800.000.000	1.200.000.000
6	Phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu và cổ đông mới.	2020	1.200.000.000	400.000.000	1.600.000.000
7	Phát hành lần đầu ra công chúng 14.817.547 cổ phiếu. Phát hành riêng lẻ 144.000.000 cổ phiếu cho Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp	2021	1.600.000.000	1.588.175.470	3.188.175.470
8	Chia cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 10%, phát hành cổ phiếu thưởng tỷ lệ 29% cho cổ đông hiện hữu. Phát hành 6.279.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động Công ty.	2022	3.188.175.470	1.306.176.580	4.494.352.050

2. THÔNG TIN VỀ CỔ PHIẾU TẠI NGÀY 31/12/2025

Số lượng cổ phiếu lưu hành
449.435.205 CP

Số lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng
449.435.205 CP

Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng
0 CP

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa
49%

Số lượng cổ phiếu quỹ
0 CP

Các giao dịch cổ phiếu quỹ đã thực hiện trong năm
KHÔNG

3. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

CỔ ĐÔNG TRONG NƯỚC VÀ CỔ ĐÔNG NƯỚC NGOÀI

CỔ ĐÔNG CÁ NHÂN VÀ CỔ ĐÔNG TỔ CHỨC

CỔ ĐÔNG LỚN, CỔ ĐÔNG NHỎ

4. QUẢN TRỊ CÔNG TY TẠI KHẢI HOÀN LAND

Tại KHG, chúng tôi tuân thủ các nguyên tắc quản trị công ty tốt nhất và thực hiện công việc kinh doanh phù hợp với các quy định pháp luật, quy tắc và quy định hiện hành, bao gồm Quy chế niêm yết của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và cố gắng thực hiện theo các nguyên tắc và hướng dẫn của "Bộ nguyên tắc Quản trị công ty Việt Nam 2026 (VNCG Code 2026)" do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (SSC) và Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC) phối hợp soạn thảo và ban hành tháng 2/2026.

5. NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản):

Ngày 15/04/2025, Tập đoàn đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và ban hành nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ, thông qua các vấn đề chính thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông như sau:

Số Nghị quyết	**01/2025/NQ-ĐHĐCĐ**
Ngày	**15/04/2025**
Nội dung	◆ Thông qua Danh sách Đoàn Chủ tịch, Ban Kiểm phiếu, Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 và Quy chế tổ chức và bầu cử tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025. ◆ Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024. ◆ Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Tổng Giám đốc năm 2024. ◆ Thông qua Báo cáo đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024. ◆ Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế. ◆ Thông qua Báo cáo chưa thực hiện phương án phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024. ◆ Thông qua các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025. ◆ Thông qua việc chi trả thù lao, tiền thưởng của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Thư ký Tập đoàn. ◆ Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025. ◆ Thông qua việc uỷ quyền của Đại hội đồng cổ đông cho Hội đồng quản trị. ◆ Thông qua bầu Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025-2030. ◆ Bầu Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025-2030 gồm các thành viên: » Ông Hoàng Phương; » Bà Nguyễn Thu Trang; » Ông Lê Văn Kiều.

6. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CƠ CẤU THÀNH VIÊN HĐQT

Trong năm 2025, HĐQT đã duy trì hoạt động theo quy định tại Điều lệ của Tập đoàn. HĐQT của Tập đoàn gồm có 05 thành viên trong đó có 02 thành viên HĐQT độc lập. Hiện tại, cơ cấu thành viên HĐQT đảm bảo sự cân đối giữa các thành viên có các kỹ năng, kiến thức và kinh nghiệm về pháp luật, tài chính và chứng khoán cũng như sự cân đối giữa các thành viên điều hành, các thành viên không điều hành và thành viên độc lập.

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ
01	Nguyễn Khải Hoàn	Chủ Tịch HĐQT
02	Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó Chủ tịch HĐQT, TGĐ
03	Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT, Phó TGĐ
04	Trần Mạnh Toàn	Thành viên độc lập HĐQT
05	Phạm Thị Hòa	Thành viên độc lập HĐQT

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2025

Hoạt động của HĐQT trong năm 2025 chủ yếu tập trung xây dựng, chỉ đạo triển khai chiến lược cấu trúc, mở rộng hệ thống kinh doanh, giám sát, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong thực hiện mạnh mẽ, quyết liệt Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 cũng như đảm bảo tất cả các Nghị quyết, Quyết định, chỉ đạo của HĐQT được thực thi nghiêm chỉnh. Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức 07 phiên họp và ban hành các nghị quyết dựa trên sự thống nhất của các thành viên HĐQT. Ngoài ra, trong quá trình điều hành sản xuất kinh doanh, HĐQT thường xuyên trao đổi và lấy ý kiến các thành viên một cách dân chủ, công khai và có trách nhiệm để chỉ đạo kịp thời, hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao. Trong đó, HĐQT đã:

- ◆ Tuân thủ quy định pháp luật hiện hành liên quan đến quản trị Công ty và công bố thông tin đầy đủ, đúng hạn về tình hình hoạt động kinh doanh cho cổ đông, cơ quan quản lý và các bên liên quan dựa trên cơ sở minh bạch, chính xác, kịp thời;
- ◆ Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 thành công vào ngày 15/04/2025;
- ◆ Tổ chức, chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm, Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định;
- ◆ Giám sát việc thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT đã được ban hành; kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động kinh doanh;
- ◆ Tăng cường giám sát việc phòng ngừa rủi ro và thực hiện tuân thủ của Tập đoàn;
- ◆ Tăng cường giám sát các hoạt động truyền thông và công bố thông tin đảm bảo tính minh bạch, chính xác và kịp thời.

CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH ĐÃ BAN HÀNH

Năm 2025, HĐQT thường xuyên tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường nhằm kịp thời đưa ra các định hướng, chỉ đạo điều hành hoạt động kinh doanh của Tập đoàn dựa trên Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Các thành viên HĐQT đã tham dự 07 cuộc họp và quyết định thông qua các Biên bản/Nghị quyết liên quan đến hoạt động của Tập đoàn được ban hành trong năm:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	**01/2025/NQ-HĐQT**	09/01/2025	Về việc lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu KHG12101 bằng văn bản	100%
2	**02/2025/NQ-HĐQT**	20/01/2025	Về việc phê duyệt phương án mua lại trái phiếu trước hạn	100%
3	**03/2025/NQ-HĐQT**	20/02/2025	Về việc phê duyệt phương án mua lại trái phiếu trước hạn	100%
4	**04/2025/NQ-HĐQT**	21/02/2025	Về việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
5	**05/2025/NQ-HĐQT**	22/05/2025	Về việc thông qua huy động vốn từ Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM	100%
6	**06/2025/NQ-HĐQT**	29/09/2025	Việc kết thúc thực hiện Phương án phát hành Trái Phiếu riêng lẻ năm 2023, phê duyệt Phương án phát hành Trái Phiếu riêng lẻ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land	100%
7	**07/2025/NQ-HĐQT**	31/12/2025	Về việc mua bán các sản phẩm đã đủ điều kiện mua bán thuộc Dự án Cao ốc căn hộ tại xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	100%

7. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, điều lệ và quy chế quản trị nội bộ của Tập đoàn. Cụ thể, Ban Kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp thường xuyên, định kỳ theo đúng các quy định và thực hiện đầy đủ các chương trình hoạt động theo kế hoạch đã đề ra, bao gồm: Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và tình hình hoạt động kinh doanh - tài chính của Tập đoàn.

Trong năm, Ban Kiểm soát đã tổ chức 03 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên Ban Kiểm soát để triển khai kế hoạch hoạt động và đánh giá tình hình thực hiện công tác giám sát. Ngoài 03 phiên họp chính thức, các thành viên Ban Kiểm soát thường xuyên thực hiện việc trao đổi thông tin qua email, điện thoại để hoàn tất các nhiệm vụ theo thẩm quyền được giao.

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT

BKS đã thực hiện công việc theo quyền hạn và nhiệm vụ được quy định trong Điều lệ Tập đoàn nhằm kiểm tra, giám sát chấp hành pháp luật, thực hiện điều lệ Tập đoàn, các quy chế và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025. Đồng thời, BKS đã nỗ lực hoàn thành các công việc như giám sát, kiểm tra liên quan tới công tác kế toán, tài chính, hoạt động đầu tư, xây dựng cơ bản, đồng thời tiến hành kiểm tra định kỳ các Báo cáo tài chính của Công ty. Cụ thể:

- Giám sát tình hình thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
- Giám sát việc chấp hành các nghĩa vụ tài chính của Tập đoàn đối với nhà nước và người lao động theo quy định của pháp luật, bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các nghĩa vụ tài chính khác.
- Phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập thẩm tra các Báo cáo tài chính bán niên và Báo cáo tài chính năm 2025 (bao gồm Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất) nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính phù hợp với chế độ và chuẩn mực kế toán hiện hành của Việt Nam; giám sát công tác kiểm toán Báo cáo tài chính của đơn vị kiểm toán độc lập.
- Giám sát việc thực hiện các hoạt động quản lý rủi ro trong Tập đoàn. Kiểm tra việc tuân thủ quy chế quản trị Tập đoàn, các quy định, quy chế nội bộ trong hoạt động của các đơn vị.
- Rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro trong Tập đoàn.
- Giám sát việc công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo tính minh bạch trong việc công bố thông tin để phục vụ cho quyền và lợi ích của cổ đông.
- BKS cũng đã thường xuyên cập nhật các quy định của pháp luật liên quan đến hoạt động của Tập đoàn và tổ chức thực hiện giám sát việc tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ của Tập đoàn; Theo dõi và đánh giá sự độc lập, khách quan của đơn vị kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán.

1. VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA TẬP ĐOÀN

BKS thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Tập đoàn đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành.

Các chỉ tiêu cơ bản thực hiện trong năm 2025 thể hiện trên báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

- Doanh thu thuần: 601,30 tỷ đồng, tăng gần gấp đôi so với năm 2024, đạt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh được ĐHĐCĐ thông qua;
- Lợi nhuận thuần đạt 90,95 tỷ đồng, tăng 14,58% so với năm 2024, Qua đó, gia tăng lợi nhuận sau thuế đạt 68,71 tỷ đồng, tăng 25,78% so với năm 2024 và đạt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh được ĐHĐCĐ thông qua;
- Tổng tài sản của Tập đoàn đạt 6,994,48 tỷ đồng, tăng 6,10% so với đầu năm.

2. KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TÀI CHÍNH CỦA TẬP ĐOÀN TRONG NĂM 2025

- Mọi hoạt động của Tập đoàn đều phù hợp với ngành nghề kinh doanh trong giấy phép đăng ký kinh doanh và năng lực tài chính, tuân thủ các yêu cầu của Điều lệ Tập đoàn, Quy chế nội bộ về quản trị công ty của Tập đoàn, quy định của pháp luật, cũng như Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và các quyết định của HĐQT.
- Tập đoàn đã thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nhà nước theo quy định, trích nộp đầy đủ các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động theo đúng quy định pháp luật. Đồng thời, Tập đoàn luôn thực hiện việc chi trả lương, thưởng định kỳ cho người lao động đúng thời gian và số lượng như cam kết trong hợp đồng lao động.
- Tập đoàn đã thực hiện đầy đủ việc chi trả thù lao cho HĐQT, BKS, Thư ký Tập đoàn.
- Báo cáo tài chính các quý, bán niên và cả năm 2025 của Tập đoàn (bao gồm Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất) đã được lập kịp thời và đầy đủ theo đúng quy định về lập và trình bày báo cáo tài chính theo chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.
- Tập đoàn thực hiện công tác báo cáo, công bố thông tin kịp thời và đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật.
- BKS của Tập đoàn đã thực hiện kiểm soát định kỳ và đột xuất việc tuân thủ hệ thống tài liệu quản lý, kiểm soát toàn bộ các hoạt động kinh doanh và tài chính thông qua việc thực hiện mục tiêu, kế hoạch và kiến nghị các giải pháp cải tiến hoạt động, tăng cường quản lý rủi ro cho Tập đoàn.
- BKS đánh giá cao Ban TGĐ trong việc tổ chức triển khai hoạt động đầu tư kinh doanh của Tập đoàn. Theo đó, Ban TGĐ đã có những biện pháp ứng phó nhanh chóng, kịp thời với những biến động của thị trường. Với kết quả đạt được trong năm 2025, hoạt động kinh doanh của Tập đoàn đã có sự tăng trưởng ổn định.

3. ĐÁNH GIÁ VỀ GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm 2025, không phát sinh giao dịch mới giữa Tập đoàn, công ty con, công ty do Tập đoàn nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người điều hành khác của doanh nghiệp và những người có liên quan của đối tượng đó; không phát sinh giao dịch mới giữa Tập đoàn với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người điều hành khác của doanh nghiệp là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch.

Các khoản thay đổi số dư, ghi nhận giao dịch với bên liên quan là do phát sinh từ việc thu hồi khoản vốn hợp tác kinh doanh, thu lợi nhuận, thu hồi tạm ứng, … phát sinh từ các giao dịch trước đây.

4. KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI THÀNH VIÊN HĐQT VÀ THÀNH VIÊN BAN TGĐ TRONG NĂM 2025

- Các thành viên HĐQT và thành viên Ban TGĐ của Tập đoàn đã thực hiện đúng các quyền hạn và nghĩa vụ được giao, tuân thủ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, điều lệ Tập đoàn trong công tác quản lý và điều hành.
- HĐQT thực hiện tốt vai trò, quyền hạn của mình trong việc hoạch định chiến lược và định hướng phát triển Tập đoàn. Trong đó, HĐQT đã ban hành nhiều nghị quyết và quyết định liên quan đến hoạt động đầu tư, kinh doanh trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền một cách đúng trình tự, đúng thẩm quyền, phù hợp với nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, phù hợp với thực tiễn kinh doanh, đáp ứng được yêu cầu quản trị và nhu cầu phát triển kinh doanh cũng như chiến lược phát triển của Tập đoàn.

5. KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BKS VỚI HĐQT, BAN TGĐ VÀ CÁC CỔ ĐÔNG

- Trong năm 2025, BKS được HĐQT và Ban TGĐ tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình bằng việc cung cấp đầy đủ các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính Tập đoàn.
- BKS luôn được mời tham gia tất cả các cuộc họp của HĐQT và Ban TGĐ, qua đó, nắm bắt kịp thời các chiến lược, mục tiêu và kế hoạch đầu tư kinh doanh của Tập đoàn. Từ đó, BKS mới có điều kiện tham gia đóng góp ý kiến và thực hiện tốt nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao phó.
- Trong năm, BKS đã tổ chức 03 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên BKS để triển khai kế hoạch hoạt động và đánh giá tình hình thực hiện công tác giám sát. Ngoài 03 phiên họp chính thức, các thành viên BKS thường xuyên thực hiện việc trao đổi thông tin qua email, điện thoại để hoàn tất các nhiệm vụ theo thẩm quyền được giao.
- BKS, HĐQT và Ban TGĐ luôn phối hợp chặt chẽ và tạo điều kiện thuận lợi để kịp thời giải quyết các vướng mắc trong quá trình kiểm tra, kiểm soát của BKS.
- BKS không nhận được ý kiến nào của các cổ đông về các vấn đề có liên quan đến việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Ban TGĐ.

6. KẾT QUẢ THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ SỰ ĐỘC LẬP, KHÁCH QUAN CỦA ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VÀ HIỆU QUẢ CỦA QUÁ TRÌNH KIỂM TOÁN

BKS đánh giá đơn vị kiểm toán đã thực hiện công việc một cách độc lập, khách quan, tuân thủ các quy định về tính độc lập và hoàn thành việc kiểm toán đúng hạn. Qua đó, BKS đồng ý với các nội dung đánh giá của đơn vị kiểm toán độc lập về tình hình hoạt động và tài chính của Tập đoàn trong niên độ báo cáo.

7. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT

Với tinh thần trách nhiệm để hoàn thành tốt nhất nhiệm vụ do ĐHĐCĐ giao phó, BKS luôn phối hợp trao đổi và đóng góp ý kiến thẳng thắn, trung thực với HĐQT và Ban TGĐ trong việc xây dựng các quy chế, kiến nghị, quyết định.

Trong năm 2025, tình hình kinh tế trong nước nói chung và ngành kinh doanh bất động sản nói riêng có nhiều biến động, vẫn tồn đọng nhiều rủi ro và khó khăn. Trong bối cảnh đó, HĐQT và Ban TGĐ Tập đoàn phải nỗ lực và cố gắng rất nhiều mới đạt được các kết quả kinh doanh như kế hoạch đã đề ra.

Để phát huy đà tăng trưởng đó và tiến tới chiến lược đột phá cho những năm tiếp theo như hoạch định, BKS kiến nghị HĐQT và Ban TGĐ các biện pháp sau:

- Tăng cường việc kiểm soát chặt chẽ các chi phí phát triển dự án, chi phí quản lý.
- Tăng cường công tác dự báo để nâng cao năng lực ứng phó, hạn chế rủi ro trong các hoạt động kinh doanh.
- Đẩy mạnh hơn nữa năng lực bán hàng bằng cách tìm kiếm và xây dựng các chính sách phù hợp với diễn biến thực tế của thị trường, thường xuyên đánh giá các đối tác, nhà môi giới để lựa chọn được những đơn vị có năng lực và uy tín giúp hoạt động bán hàng của Tập đoàn hiệu quả hơn.
- Tiếp tục hoàn thiện, cải tiến các quy chế, quy trình và quy định giúp kiểm soát nội bộ hiệu quả hơn.
- Tăng cường công tác dự báo để nâng cao năng lực ứng phó, hạn chế rủi ro trong các hoạt động kinh doanh.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2026

Trong năm 2026, BKS phát huy tinh thần trách nhiệm để tiếp tục thực hiện đầy đủ công việc kiểm tra, giám sát theo đúng quyền hạn và nghĩa vụ quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị công ty của Tập đoàn. Cụ thể:

- Giám sát hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Tập đoàn theo quy định của Luật Doanh nghiệp, điều lệ và quy chế quản trị nội bộ, nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2026 và các nghị quyết, quyết định của HĐQT.
- Định kỳ thẩm tra báo cáo tài chính hàng quý, hằng năm trước khi công bố thông tin.
- Phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập trong việc kiểm toán báo cáo tài chính giữa niên độ và cả năm.
- Giám sát hoạt động kiểm toán nội bộ theo quy định của pháp luật, Quy chế Kiểm toán nội bộ.
- Giám sát việc thực hiện các hoạt động quản lý rủi ro trong Tập đoàn. Kiểm tra việc tuân thủ quy chế quản trị Tập đoàn, các quy định, quy chế nội bộ trong hoạt động của đơn vị.
- Giám sát các kế hoạch, tình hình triển khai nhiệm vụ kinh doanh, đầu tư của Tập đoàn.
- Kiểm tra định kỳ và đột xuất (theo yêu cầu của cổ đông) về tính hợp lý, hợp pháp, trung thực trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.
- Xem xét, thẩm định các báo cáo tài chính của Tập đoàn, kịp thời đưa ra những ý kiến đóng góp đối với HĐQT & Ban TGĐ, tăng cường, cải tiến quy trình phối hợp với HĐQT và Ban TGĐ để nâng cao hiệu quả công tác kiểm tra, giám sát.
- Phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong việc cải tiến, nâng cao hiệu quả hoạt động kiểm soát nội bộ. Tiếp tục rà soát, kiến nghị những vấn đề bất cập trong các quy trình, quy chế hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

8. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐỐI VỚI CỔ PHIẾU CỦA CÔNG TY

Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
		Số CP	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
Nguyễn Thị Liêm	Người đại diện theo pháp luật của công ty con	53.000	0,012%	26.000	0,006%	Giao dịch bán cổ phiếu
Đinh Hoàng Tâm	Anh trai bà Đinh Thị Nhật Hạnh - Tổng Giám đốc	36.536	0,008%	36	0,00001%	Giao dịch bán cổ phiếu
Lê Văn Kiều	Thành viên Ban kiểm soát	1.424	0,0003%	0	0,00%	Giao dịch bán cổ phiếu
Khu Việt Nghĩa	Kế toán trưởng	24.020	0,005%	0	0,00%	Giao dịch bán cổ phiếu
Trần Thị Thu Hương	Vợ Chủ tịch HĐQT	58.084.300	12,92%	44.500.000	9,90%	Giao dịch bán thỏa thuận 13.584.300 cổ phiếu
Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT	143.664.000	31,97%	137.248.300	30,54%	1. Giao dịch mua thỏa thuận 13.584.300 cổ phiếu 2. Góp vốn bằng 20.000.000 cổ phiếu để thành lập Công ty TNHH KH Invest
Công ty TNHH KH Invest	Ông Nguyễn Khải Hoàn là thành viên HĐTV	0	0,00%	20.000.000	4,54%	Nhận góp vốn bằng 20.000.000 cổ phiếu từ ông Nguyễn Khải Hoàn

9. HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu	Công ty mà thành viên HĐQT (đã miễn nhiệm) là thành viên HĐTV, Giám đốc công ty này	01/2025 - 12/2025	Thu lãi hợp tác kinh doanh: 4.550.000.000 VND; Thu hồi tiền hợp tác kinh doanh: 285.450.000.000 VND	
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	Ông Đinh Hoàng Tâm là thành viên góp vốn (không còn làm thành viên góp vốn kể từ ngày 13/01/2026)	01/2024 - 12/2024	Chi tiền hợp tác kinh doanh: 520.981.000.000 VND Chuyển tiền đặt cọc: 291.420.000.000 VND	Không còn liên quan kể từ ngày 13/01/2026

10. THU NHẬP CỦA HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên	Chức vụ	Thu nhập trong năm 2025
Thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc			
1	Nguyễn Khải Hoàn	Chủ Tịch HĐQT	**240.000.000**
2	Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó Chủ tịch HĐQT, TGĐ	**610.800.000**
3	Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT, Phó TGĐ	**323.086.127**
4	Trần Mạnh Toàn	Thành viên độc lập HĐQT	**120.000.000**
6	Phạm Thị Hòa	Thành viên độc lập HĐQT	**120.000.000**
7	Trần Văn Đường	Phó Tổng Giám đốc	**1.200.690.909**
Thu nhập của Ban Kiểm soát			
1	Hoàng Phương	Trưởng ban	**96.000.000**
2	Nguyễn Thu Trang	Thành viên	**567.248.445**
3	Lê Văn Kiều	Thành viên	**60.000.000**

11. QUẢN LÝ RỦI RO VÀ TUÂN THỦ PHÁP CHẾ

Nhằm hạn chế ở mức thấp nhất các tác động bất lợi đến hoạt động sản xuất – kinh doanh, công tác quản trị rủi ro tại Khải Hoàn Land tiếp tục được chú trọng và triển khai một cách có hệ thống trong năm 2025, hướng tới các mục tiêu chủ yếu sau:

- Kịp thời nhận diện, rà soát, theo dõi và đánh giá các rủi ro có thể phát sinh trong hoạt động của Tập đoàn, từ đó xây dựng và triển khai các phương án xử lý phù hợp, hiệu quả;
- Phân định rõ trách nhiệm của từng phòng ban, đơn vị; tăng cường công tác kiểm soát tuân thủ, từng bước xây dựng cơ chế giám sát và báo cáo rủi ro xuyên suốt trong toàn Tập đoàn;
- Nâng cao năng lực ra quyết định, lập kế hoạch và tối ưu hóa hiệu quả hoạt động trên cơ sở đánh giá đầy đủ môi trường kinh doanh, nhận diện rõ cơ hội và thách thức trong từng giai đoạn phát triển;
- Bảo vệ và gia tăng giá trị tài sản, uy tín và hình ảnh thương hiệu của Tập đoàn.

CHƯƠNG 4

Ban Lãnh đạo Tập đoàn tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị rủi ro dựa trên các thông lệ và chuẩn mực quốc tế, đồng thời vận dụng linh hoạt, phù hợp với mô hình hoạt động và môi trường kinh doanh tại Việt Nam. Trên cơ sở đó, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã xác định các nhóm rủi ro trọng yếu có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất - kinh doanh của Tập đoàn trong năm 2025 như sau:

RỦI RO KINH TẾ - XÃ HỘI

Bước sang năm 2025, mặc dù môi trường kinh tế vĩ mô trong nước và quốc tế có những dấu hiệu ổn định và phục hồi tích cực hơn so với giai đoạn trước, thị trường bất động sản vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro và thách thức. Biến động giá nguyên vật liệu xây dựng, chi phí nhân công, những bất ổn kinh tế – chính trị trên thế giới, cùng với các yếu tố liên quan đến lạm phát và chính sách tiền tệ vẫn có thể ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp.

Để hạn chế các rủi ro nêu trên, Khải Hoàn Land thường xuyên theo dõi diễn biến kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản, chủ động phân tích, đánh giá tác động và kịp thời xây dựng các kịch bản điều hành phù hợp, bảo đảm hoạt động kinh doanh nằm trong giới hạn quản lý rủi ro cho phép.

Bên cạnh đó, Tập đoàn tiếp tục đa dạng hóa các nguồn vốn, từng bước giảm sự phụ thuộc vào vốn vay ngân hàng thông qua việc nghiên cứu phát hành trái phiếu, hợp tác đầu tư và huy động nguồn lực từ các đối tác trong và ngoài nước. Nhờ đó, hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong năm 2025 được duy trì ổn định và chủ động hơn về nguồn lực tài chính.

RỦI RO THỰC HIỆN DỰ ÁN

Rủi ro chậm tiến độ là rủi ro đặc thù của ngành bất động sản, có thể phát sinh trong tất cả các giai đoạn của dự án, từ chuẩn bị đầu tư, thiết kế đến thi công và hoàn thiện. Nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ nhu cầu vốn trung và dài hạn lớn, biến động chi phí đầu vào và những khó khăn trong việc thu xếp tài chính.

Để hạn chế rủi ro này, Khải Hoàn Land thực hiện việc tính toán chi phí dự án một cách thận trọng, xây dựng các khoản dự phòng hợp lý và ưu tiên mục tiêu bảo đảm tiến độ triển khai dự án. Việc kiểm soát chặt chẽ tiến độ, chất lượng và chi phí được thực hiện xuyên suốt nhằm giảm thiểu phát sinh rủi ro và tận dụng hiệu quả các cơ hội đầu tư.

RỦI RO VỀ CHÍNH SÁCH, LUẬT PHÁP

Những quy định về lĩnh vực Bất động sản như quy trình cấp phép và thủ tục pháp lý của Dự án luôn có nhiều thay đổi và vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, gây ra nhiều vướng mắc cho các doanh nghiệp trong quá trình tiếp cận.

Đặc biệt, năm 2024, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản đã chính thức có hiệu lực. Thị trường bất động sản có những dấu hiệu tích cực từ sự tác động của các văn bản pháp luật nêu trên nhưng kèm đó chính là những thách thức khi chính sách, quy định mới được đưa ra sẽ buộc các doanh nghiệp cần phải kịp thời thay đổi để theo kịp và phù hợp với xu hướng với.

Nhận thức rõ điều này, Khải Hoàn Land thường xuyên cập nhật, nghiên cứu và phân tích các quy định pháp luật mới; chủ động điều chỉnh quy trình, thủ tục và hoạt động kinh doanh phù hợp với quy định hiện hành, qua đó hạn chế tối đa các rủi ro pháp lý và bảo đảm hoạt động của Tập đoàn được thực hiện đúng quy định pháp luật.

RỦI RO CẠNH TRANH

Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, Tập đoàn phải đối mặt với sự cạnh tranh ngày càng gia tăng từ các công ty môi giới trong và ngoài nước, cũng như từ các chủ đầu tư tự tổ chức hệ thống phân phối riêng.

Để giảm thiểu rủi ro cạnh tranh, Khải Hoàn Land tiếp tục triển khai chiến lược phát triển hệ thống phân phối chuyên nghiệp, mở rộng các chi nhánh môi giới tập trung, đồng thời chú trọng phát triển đội ngũ nhân sự có chuyên môn cao, giàu kinh nghiệm và tinh thần chủ động, đáp ứng yêu cầu cạnh tranh ngày càng cao của thị trường.

Bên cạnh đó, với mục tiêu chiến lược là trở thành Chủ Đầu tư – Nhà phát triển bất động sản danh tiếng tại Việt Nam và khu vực, Khải Hoàn Land phải đối mặt với sự cạnh tranh ngày càng gay gắt với các Chủ Đầu tư lớn đã hoạt động trên thị trường nhiều năm. Tuy nhiên, với kinh nghiệm hợp tác, phát triển dự án cùng các Chủ Đầu tư danh tiếng trong và ngoài nước trong suốt thời gian qua, Khải Hoàn Land tự tin sẽ đạt được mục tiêu chiến lược của Tập đoàn trong tương lai gần.

RỦI RO VỀ NHÂN LỰC

Với đặc thù là doanh nghiệp phân phối, phát triển bất động sản, Tập đoàn sử dụng số lượng lớn lao động và có sự biến động nhân sự theo từng giai đoạn. Việc tuyển dụng và đào tạo nhân sự mới đôi khi chưa kịp thời có thể ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động.

Nhằm giảm thiểu rủi ro này, Tập đoàn tiếp tục triển khai các chính sách nhân sự phù hợp, tạo môi trường làm việc ổn định, chú trọng công tác tuyển dụng, đào tạo và nâng cao năng lực đội ngũ nhân viên. Đồng thời, Tập đoàn quan tâm đào tạo đội ngũ kế thừa, tạo điều kiện cho lực lượng lao động trẻ phát triển, bảo đảm tính liên tục và ổn định trong công tác quản lý, điều hành.

05

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Mục tiêu Phát triển Bền vững (Sustainable Development Goals - SDGs) là một bộ 17 mục tiêu phổ quát mà các nước thành viên Liên Hiệp Quốc áp dụng vào chương trình nghị sự và chính trị đến năm 2030 sau khi Các mục tiêu phát triển Thiên niên kỷ (Millennium Development Goals - MDGs) hết hạn vào cuối năm 2019. Đây là định hướng chiến lược cho giai đoạn mới đối với sự phát triển bền vững của nền kinh tế toàn cầu, nhằm khuyến khích các quốc gia trên thế giới cùng tham gia tạo nên một thế giới năng động, phát triển hài hòa và bền vững trong dài hạn. Tại Việt Nam, Thủ tướng Chính phủ cũng đã ban hành Kế hoạch hành động quốc gia thực hiện Chương trình nghị sự 2030 thông qua 17 Mục tiêu Phát triển Bền vững quốc gia đến năm 2030.

THÔNG ĐIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Bám sát với các mục tiêu của Kế hoạch hành động quốc gia 2030, song song với phát triển kinh tế, Khải Hoàn Land sẽ chung tay triển khai, tham gia nhiều dự án ý nghĩa vì cộng đồng, tiếp tục lan toả những giá trị nhân văn, phát huy đặc trưng văn hóa doanh nghiệp mà Khải Hoàn Land theo đuổi và xây dựng từ khi thành lập cho đến nay.

Tất cả nhân viên của Khải Hoàn Land thường xuyên được tập huấn, tuyên truyền về cách thức bảo vệ môi trường từ những việc nhỏ hàng ngày như phân loại rác thải để tái chế, sử dụng tiết kiệm năng lượng, điện, nước, tắt khi không sử dụng, hạn chế sử dụng túi nilon, trồng và chăm sóc cây xanh... Những hành động, việc làm tưởng chừng như rất nhỏ, sẽ góp phần hình thức lối sống tích cực.

Khải Hoàn Land luôn cam kết: Nghiêm túc thực hiện các tiêu chuẩn an toàn vệ sinh môi trường, nâng cao công tác quản lý, giám sát, thực hiện sản xuất xanh, sạch, môi trường làm việc an toàn. Thường xuyên tham gia, ủng hộ và hưởng ứng tích cực các phong trào từ thiện xã hội thể hiện trách nhiệm của Tập đoàn với cộng đồng.

Tăng trưởng kinh kế	» Doanh thu thuần tăng 94,07% » Lợi nhuận sau thuế tăng 25,78%
Đầu tư phát triển nguồn nhân lực	» Chi phí cho hoạt động đào tạo: 185.450.000 đồng » Số giờ đào tạo: 8.121 giờ » Số cán bộ nhân viên được đào tạo: 4.550 người » Số việc làm: 5.700 việc làm
Đóng góp cho xã hội, chung tay vì môi trường và cuộc sống đẹp	» Nộp ngân sách nhà nước 52,22 tỷ đồng » Hiến máu nhân đạo » Trồng cây xanh » Trao tặng tủ sách cho các điểm trường vùng sâu, vùng xa » Chương trình Hành trình xanh Khải Hoàn Land để góp phần mang lại môi trường sống xanh, sạch đẹp và nâng cao ý thức bảo vệ môi trường sống cho cộng đồng. » Các công việc khác.

TIÊU CHUẨN CỦA BÁO CÁO VÀ CAM KẾT

CHƯƠNG 5

Dựa trên 17 Mục tiêu Phát triển Bền vững (SDGs) của Liên Hiệp Quốc, cùng với định hướng phát triển trong những năm vừa qua và giai đoạn sắp tới, Khải Hoàn Land đã từng bước thiết lập và hoàn thiện mô hình phát triển hài hòa giữa hiệu quả kinh doanh, bảo vệ môi trường, phát triển con người và đóng góp cho xã hội. Những yếu tố này được Tập đoàn xác định là tiêu chuẩn cốt lõi, không thể tách rời trong sứ mệnh và chiến lược phát triển bền vững.

Báo cáo này được lập trên cơ sở vận dụng Bộ tiêu chuẩn Báo cáo Phát triển Bền vững GRI (phiên bản mới nhất) – bộ khung chuẩn mực quốc tế đang được áp dụng rộng rãi tại nhiều quốc gia. Các lĩnh vực trọng yếu được xác định thông qua quá trình đánh giá kết hợp giữa mức độ quan tâm của các bên liên quan và mức độ tác động đến hoạt động của Khải Hoàn Land (KHG), qua đó được công bố trong Báo cáo như những nội dung cốt lõi phản ánh trọng tâm phát triển của Tập đoàn.

Bên cạnh đó, Khải Hoàn Land còn tham khảo và tuân thủ các hướng dẫn công bố thông tin về môi trường và xã hội của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC), cũng như Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính, nhằm đảm bảo việc lập Báo cáo được thực hiện đồng bộ, chuẩn mực, minh bạch và hiệu quả.

Báo cáo được lập tại Việt Nam, phản ánh hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản, với phạm vi bao gồm toàn bộ hoạt động của Khải Hoàn Land: từ Văn phòng chính, các chi nhánh/văn phòng đại diện đến các công ty con trong hệ sinh thái Tập đoàn.

Báo cáo thường niên năm 2025 của Khải Hoàn Land được xây dựng với đầy đủ nội dung theo quy định dành cho Báo cáo thường niên tại Phụ lục 04 ban hành kèm theo Thông tư 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính, đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Khải Hoàn Land cam kết các thông tin trình bày trong Báo cáo thường niên được cung cấp một cách trung thực, chính xác, minh bạch và kịp thời, thể hiện trách nhiệm của Tập đoàn đối với cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan

17 TIÊU CHÍ BỀN VỮNG CỦA LHQ (BỘ TIÊU CHUẨN GRI)

01. XÓA NGHÈO

Khải Hoàn Land xác định đảm bảo thu nhập, phúc lợi và sự ổn định đời sống cho người lao động là nền tảng của phát triển bền vững. Tập đoàn duy trì và không ngừng hoàn thiện chính sách lương, thưởng, phúc lợi nhằm giúp CBNV an tâm làm việc và gắn bó lâu dài.

Bên cạnh đó, các chính sách hỗ trợ kịp thời đối với CBNV và thân nhân trong những trường hợp khó khăn, bệnh hiểm nghèo tiếp tục được triển khai, thể hiện trách nhiệm xã hội và tính nhân văn trong văn hóa doanh nghiệp.

Song song với hoạt động nội bộ, các chương trình thiện nguyện vì cộng đồng được CBNV toàn hệ thống chủ động tổ chức và tham gia, góp phần hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn tại TP. Hồ Chí Minh và các địa phương lân cận.

02. KHÔNG CÒN NẠN ĐÓI

Thông qua các chương trình trao tặng nhu yếu phẩm, quà thiết yếu cho trẻ em và các hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn tại nhiều địa phương, Khải Hoàn Land góp phần chia sẻ gánh nặng sinh hoạt, hướng đến mục tiêu đảm bảo an sinh và cải thiện điều kiện sống cho cộng đồng yếu thế.

03. SỨC KHỎE VÀ CÓ CUỘC SỐNG TỐT

Tập đoàn chú trọng xây dựng môi trường làm việc đề cao sức khỏe thể chất và tinh thần cho người lao động. Các chương trình hiến máu tình nguyện được tổ chức định kỳ, lan tỏa giá trị nhân ái và trách nhiệm xã hội.

Bên cạnh đó, công tác chăm sóc sức khỏe CBNV được triển khai đồng bộ thông qua khám sức khỏe định kỳ, các chương trình bảo hiểm sức khỏe toàn diện, cùng việc thường xuyên truyền thông nâng cao ý thức chăm sóc sức khỏe, xây dựng lối sống lành mạnh trong toàn hệ thống.

04. GIÁO DỤC CÓ CHẤT LƯỢNG

Khải Hoàn Land đồng hành cùng cộng đồng trong việc nâng cao cơ hội tiếp cận giáo dục thông qua các chương trình trao tặng tủ sách, học bổng, dụng cụ học tập cho học sinh tại các khu vực còn nhiều khó khăn. Trong nội bộ, Tập đoàn chú trọng phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao thông qua đào tạo chuyên môn, kỹ năng nghề nghiệp và xây dựng văn hóa học tập suốt đời. Các hoạt động khuyến khích văn hóa đọc và lan tỏa tri thức được triển khai nhằm tạo nên môi trường làm việc giàu giá trị tinh thần.

05. BÌNH ĐẲNG GIỚI

Khải Hoàn Land thực hiện chính sách tuyển dụng và sử dụng lao động dựa trên năng lực, không phân biệt giới tính hay vùng miền. Tỷ lệ nam - nữ trong Tập đoàn được duy trì ở mức cân bằng, phản ánh sự đa dạng và hòa nhập trong môi trường làm việc.

Các chính sách dành cho lao động nữ như chế độ thai sản, chăm sóc sức khỏe, các hoạt động tôn vinh và tri ân tiếp tục được thực hiện, góp phần đảm bảo quyền lợi và tạo điều kiện phát triển bình đẳng cho người lao động.

06. NƯỚC SẠCH VÀ VỆ SINH

Tập đoàn tuân thủ nghiêm quy định pháp luật liên quan đến sử dụng nước và xử lý nước thải trong quá trình vận hành văn phòng, chi nhánh và triển khai dự án, hướng đến việc sử dụng tài nguyên nước hiệu quả và có trách nhiệm.

07. NĂNG LƯỢNG SẠCH VÀ GIÁ THÀNH HỢP LÝ

Khải Hoàn Land ưu tiên sử dụng các thiết bị tiết kiệm năng lượng trong thiết kế và vận hành văn phòng, đồng thời khuyến khích CBNV hình thành thói quen sử dụng điện hiệu quả, góp phần giảm thiểu tiêu thụ năng lượng và phát thải không cần thiết.

08. CÔNG VIỆC TỐT VÀ TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ

Tập đoàn tạo ra nhiều cơ hội việc làm trong môi trường chuyên nghiệp, năng động, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và ổn định xã hội. Hoạt động kinh doanh hiệu quả của Khải Hoàn Land không chỉ đóng góp vào sự phát triển của doanh nghiệp mà còn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

09. CÔNG NGHIỆP, SÁNG TẠO VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG

Trong chiến lược phát triển, Khải Hoàn Land chú trọng ứng dụng công nghệ vào hoạt động kinh doanh bất động sản, từng bước xây dựng nền tảng số và hướng đến phát triển các khu đô thị hiện đại, thông minh, đáp ứng xu hướng phát triển bền vững của thị trường.

10. GIẢM BẤT BÌNH ĐẲNG

Khải Hoàn Land triển khai các hoạt động đồng hành cùng chính quyền địa phương và tổ chức đoàn thể trong các chương trình hỗ trợ cộng đồng, chăm lo cho các nhóm yếu thế, trẻ em có hoàn cảnh khó khăn và các hộ gia đình chịu ảnh hưởng bởi biến động kinh tế – xã hội, qua đó góp phần lan tỏa giá trị sẻ chia và tinh thần trách nhiệm xã hội.

11. CÁC THÀNH PHỐ VÀ CỘNG ĐỒNG BỀN VỮNG

Khải Hoàn Land triển khai nhiều hoạt động hướng đến cộng đồng như trao tặng sách, quà tặng cho người dân có hoàn cảnh khó khăn và tổ chức các chương trình bảo vệ môi trường. Các hoạt động này góp phần xây dựng cộng đồng nhân văn, phát triển hài hòa và bền vững.

12. TIÊU THỤ VÀ SẢN XUẤT CÓ TRÁCH NHIỆM

Tập đoàn thực hiện nghiêm túc các quy định về bảo vệ môi trường, kiểm soát tác động trong quá trình vận hành và triển khai dự án, đồng thời tăng cường giám sát, báo cáo định kỳ theo quy định của cơ quan chức năng.

13. HÀNH ĐỘNG VỀ BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU

Khải Hoàn Land thúc đẩy các sáng kiến giảm rác thải nhựa, khuyến khích sử dụng vật dụng thân thiện với môi trường và hạn chế đồ nhựa dùng một lần trong môi trường làm việc. Các chương trình vì môi trường được triển khai nhằm nâng cao nhận thức,trách nhiệm của CBNV đối với biến đổi khí hậu.

14. TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG BIỂN

Phát triển khu du lịch sinh thái tại các bãi biển, giảm thiểu ảnh hưởng đến cảnh quan và sinh vật biển.

Trong các hoạt động phát triển du lịch sinh thái ven biển, Tập đoàn chú trọng bảo tồn thiên nhiên, hạn chế tác động tiêu cực đến hệ sinh thái biển và cảnh quan tự nhiên.

15. TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TRÊN ĐẤT LIỀN

Khải Hoàn Land ưu tiên quy hoạch dự án theo hướng cân bằng giữa phát triển và bảo vệ môi trường, tăng cường diện tích cây xanh và thực hiện các giải pháp kiểm soát ô nhiễm trong suốt vòng đời dự án.

16. HÒA BÌNH CÔNG LÝ VÀ CÁC THỂ CHẾ MẠNH MẼ

Tập đoàn tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp, quy chế lương thưởng, kiểm soát nội bộ và minh bạch thông tin, góp phần nâng cao hiệu quả quản trị, kiểm soát rủi ro và xây dựng môi trường hoạt động tuân thủ pháp luật.

17. QUAN HỆ ĐỐI TÁC VÌ CÁC MỤC TIÊU

Khải Hoàn Land duy trì mối quan hệ hợp tác chặt chẽ với chủ đầu tư, khách hàng và đối tác trên cơ sở minh bạch, cùng phát triển, qua đó đóng góp tích cực vào sự phát triển ổn định và bền vững của thị trường bất động sản.

SỰ THAM GIA CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

Việc gắn kết hiệu quả các bên liên quan được Khải Hoàn Land xác định là nền tảng cốt lõi để triển khai thành công chiến lược phát triển bền vững, đồng thời bảo đảm sự ổn định và tăng trưởng dài hạn của Tập đoàn. Trên cơ sở đó, Khải Hoàn Land luôn lấy minh bạch và trách nhiệm giải trình làm tôn chỉ trong mọi hoạt động, hướng đến xây dựng các mối quan hệ hợp tác bền chặt, tin cậy và lâu dài với các bên.

Khải Hoàn Land tạo điều kiện để các bên liên quan chia sẻ đầy đủ, trung thực các vấn đề quan tâm thông qua nhiều kênh phù hợp như đối thoại trực tiếp, website, truyền thông đại chúng, khảo sát mức độ hài lòng, Đại hội đồng cổ đông, hội nghị - hội thảo, báo cáo thường niên, báo cáo định kỳ và các kênh liên lạc khác.

Với định hướng tạo ra giá trị bền vững, Khải Hoàn Land không ngừng hoàn thiện hệ thống quản trị theo thông lệ quốc tế, đáp ứng kỳ vọng ngày càng cao của các bên liên quan bằng sự chuyên nghiệp và tinh thần trách nhiệm.

QUAN HỆ ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC

Khải Hoàn Land hoạch định chiến lược phát triển bền vững không chỉ nhằm thích ứng hay vượt qua những giai đoạn khó khăn, mà còn để đáp ứng các yêu cầu ngày càng cao và khắt khe của thị trường. Trên nền tảng đó, Tập đoàn phát huy mạnh mẽ các lợi thế sẵn có như năng lực tài chính vững mạnh, đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm và hệ thống quản trị - vận hành chuyên nghiệp, làm cơ sở cho vai trò Chủ đầu tư - Nhà phát triển bất động sản trong giai đoạn mới.

Trong thời gian qua, Khải Hoàn Land đã và đang xây dựng mạng lưới đối tác chiến lược toàn diện với các nhà thầu xây dựng, tổ chức tài chính – ngân hàng, đơn vị tư vấn thiết kế, tư vấn pháp lý, quản lý dự án, đại lý bán hàng và các đối tác chuyên môn uy tín trong và ngoài nước. Mối quan hệ hợp tác này được hình thành trên cơ sở uy tín, năng lực triển khai, tính minh bạch và sự đồng hành dài hạn, qua đó giúp Khải Hoàn Land nâng cao chất lượng dự án, tối ưu hiệu quả đầu tư và tạo ra giá trị bền vững cho các bên liên quan.

Bên cạnh vai trò Chủ đầu tư – Nhà phát triển, Khải Hoàn Land còn hỗ trợ - tư vấn cho các công ty thành viên hoàn thành tốt vai trò đại lý môi giới chủ lực của các chủ đầu tư lớn như Vingroup, Masterise Homes, T&T Group, GS E&C, VinaCapital, Phú Long, Khang Điền, Keppel, ...

Để xây dựng và củng cố niềm tin của khách hàng, đối tác và cổ đông, Khải Hoàn Land không ngừng nỗ lực kiến tạo và gia tăng giá trị thông qua những lợi thế cốt lõi, được hình thành từ tâm huyết, bản lĩnh và sự đồng lòng của toàn hệ thống.

THƯƠNG HIỆU UY TÍN

Định vị là Chủ đầu tư – Nhà phát triển bất động sản uy tín trên thị trường, Khải Hoàn Land luôn đề cao chữ tín trong mọi hoạt động, xem đây là nền tảng cốt lõi để khẳng định vị thế thương hiệu.

Bên cạnh đó, Khải Hoàn Land sở hữu đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, được đào tạo bài bản, am hiểu thị trường và sản phẩm, góp phần đảm bảo tính chuẩn mực trong truyền thông, hạn chế rủi ro và sự cố, đồng thời nâng cao chất lượng trải nghiệm cho khách hàng và đối tác.

KINH NGHIỆM DÀY DẶN

Trong hành trình gần 20 năm hình thành và phát triển, lấy giá trị bền vững và thịnh vượng của cộng đồng làm định hướng, Khải Hoàn Land luôn nỗ lực mang đến những dự án chất lượng, đáp ứng tối ưu mọi kỳ vọng của Quý Đối tác - Khách hàng.

Khải Hoàn Land cam kết mỗi công trình đều là minh chứng cho tâm huyết, năng lực và khát vọng nâng tầm phong cách sống cho cộng đồng, góp phần định hình diện mạo đô thị hiện đại, lan tỏa những giá trị nhân văn và thúc đẩy sự phát triển thịnh vượng của xã hội.

ĐỘI NGŨ NHÂN SỰ CHẤT LƯỢNG CAO

Mỗi tổ ấm tinh hoa mà Khải Hoàn Land mang đến cộng đồng là kết tinh của tầm nhìn chiến lược, năng lực quản trị chuyên nghiệp và khát vọng, đam mê của đội ngũ nhân sự tài hoa, giàu tâm huyết.

Tập đoàn tự hào sở hữu đội ngũ nhân sự có chuyên môn cao, dày dặn kinh nghiệm trong các lĩnh vực pháp lý, quy hoạch, thiết kế, tài chính, truyền thông tiếp thị,... Đây là lợi thế giúp Khải Hoàn Land luôn vững tin, kiên định theo đuổi mục tiêu kiến tạo nên những không gian sống chất lượng, vượt tầm chuẩn mực thời đại.

CÔNG BẰNG, MINH BẠCH VỚI HỆ THỐNG ĐẠI LÝ BÁN HÀNG

Khải Hoàn Land cam kết xây dựng môi trường hợp tác công bằng, minh bạch với hệ thống đại lý bán hàng, trên cơ sở nguyên tắc rõ ràng về chính sách phân phối, cơ chế hoa hồng, quyền lợi, trách nhiệm của các bên. Mọi thông tin liên quan đến sản phẩm, tiến độ, pháp lý, chính sách bán hàng đều được công bố đầy đủ, kịp thời và nhất quán, đảm bảo sự minh bạch trong quá trình triển khai và kinh doanh.

LẤY KHÁCH HÀNG LÀM TRỌNG TÂM

Khải Hoàn Land xác định khách hàng không chỉ là người sử dụng sản phẩm, mà là trung tâm định hướng cho toàn bộ quá trình phát triển dự án. Mọi quyết định từ lựa chọn quỹ đất, định hình sản phẩm, thiết kế, pháp lý đến tổ chức triển khai đều được đặt trên nền tảng thấu hiểu nhu cầu thực, giá trị sử dụng lâu dài và kỳ vọng bền vững của khách hàng.

Chính việc lấy khách hàng làm mục tiêu cốt lõi đã trở thành động lực để Khải Hoàn Land không ngừng nâng chuẩn chất lượng, kiểm soát chặt chẽ pháp lý, tối ưu công năng và gia tăng giá trị sống trong từng sản phẩm. Mỗi dự án được phát triển không chỉ nhằm đáp ứng nhu cầu ở và đầu tư trong ngắn hạn, mà còn hướng đến khả năng khai thác bền vững, hài hòa lợi ích giữa khách hàng, cộng đồng và xã hội.

Thông qua triết lý đó, Khải Hoàn Land từng bước kiến tạo các sản phẩm bất động sản có chiều sâu, giá trị thực và sức sống dài hạn – nơi khách hàng đặt niềm tin, an tâm đồng hành và xem đó là tài sản gắn bó lâu dài theo thời gian.

ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ 4.0

Trong bối cảnh bất động sản bước vào kỷ nguyên chuyển đổi số toàn diện, Khải Hoàn Land xác định công nghệ không chỉ là công cụ hỗ trợ, mà là nền tảng cốt lõi để kiến tạo giá trị dự án và nâng cao năng lực cạnh tranh dài hạn. Tập đoàn chủ động đầu tư, ứng dụng công nghệ vào toàn bộ chuỗi phát triển dự án, nhằm nâng cao hiệu quả, minh bạch hóa thông tin và tối ưu trải nghiệm cho khách hàng, đối tác và nhà đầu tư.

QUAN HỆ VỚI CỔ ĐÔNG NHÀ ĐẦU TƯ

Khải Hoàn Land luôn minh bạch thông tin giúp nhà đầu tư tiếp cận, cập nhật đầy đủ và chính xác thông tin hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, và đảm bảo lợi ích cao nhất cho cổ đông, nhà đầu tư.

Các hành động của KHG để bảo đảm lợi ích cho cổ đông, nhà đầu tư:

- Tôn trọng đối tác, cổ đông, nhà đầu tư trong quá trình hợp tác, kinh doanh.
- Xây dựng định hướng, chiến lược kinh doanh bám sát theo xu hướng thị trường, xu hướng phát triển trong nước và thế giới.
- Xây dựng các chương trình hành động, giải pháp đảm bảo hiện thực hóa các mục tiêu kinh doanh theo định hướng, chiến lược phát triển của Tập đoàn.
- Thiết lập và áp dụng các cơ chế kiểm soát nội bộ, chính sách phòng ngừa, giảm thiểu rủi ro bên trong và bên ngoài trong mọi hoạt động của KHG.
- Cung cấp, cập nhật thông tin hai chiều kịp thời, đầy đủ và minh bạch với cổ đông.

TRÁCH NHIỆM VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Khải Hoàn Land xác định nguồn nhân lực là nền tảng cốt lõi cho sự phát triển bền vững của Tập đoàn. Trong những năm qua, Tập đoàn không ngừng mở rộng và nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự, chú trọng phát triển toàn diện cả về năng lực chuyên môn, kỹ năng nghề nghiệp và đạo đức làm việc.

Song song với hoạt động tuyển dụng và đào tạo, Khải Hoàn Land triển khai đồng bộ các chính sách thu hút và giữ chân nhân sự chất lượng cao thông qua chế độ lương thưởng cạnh tranh, phúc lợi hấp dẫn, môi trường làm việc chuyên nghiệp, cùng các chương trình đào tạo linh hoạt, liên tục nhằm nâng cao trình độ và hiệu quả làm việc của người lao động, đặc biệt là chính sách hoa hồng vượt trội dành cho đội ngũ kinh doanh.

Bên cạnh đó, Tập đoàn chú trọng xây dựng văn hóa doanh nghiệp dựa trên nền tảng tri thức, lấy văn hóa đọc làm một trong những giá trị cốt lõi. Việc khuyến khích đọc sách, chia sẻ tri thức và tạo điều kiện để cán bộ nhân viên tiếp cận các nguồn sách chất lượng được triển khai song song với các chương trình đào tạo nội bộ, góp phần hình thành đội ngũ nhân sự có nền tảng kiến thức vững chắc, tư duy tích cực và tinh thần học hỏi không ngừng.

Nhằm gắn kết lợi ích của người lao động với hiệu quả hoạt động của Tập đoàn, đồng thời ghi nhận những đóng góp lâu dài của đội ngũ cán bộ nhân viên, tháng 11/2025, Ban Lãnh đạo Khải Hoàn Land đã tiếp tục triển khai trao Chứng nhận sở hữu cổ phần Đợt 3 cho cán bộ nhân viên đủ điều kiện, qua đó khẳng định cam kết đồng hành, chia sẻ thành quả và phát triển bền vững cùng người lao động.

TRÁCH NHIỆM VỚI MÔI TRƯỜNG

ĐỊNH HƯỚNG & NGUYÊN TẮC VỀ MÔI TRƯỜNG TRONG HÀNH TRÌNH PHÁT TRIỂN CỦA KHG

Trong bối cảnh các vấn đề môi trường ngày càng trở nên cấp thiết, Khải Hoàn Land xác định bảo vệ môi trường không chỉ là nghĩa vụ tuân thủ pháp luật mà còn là một phần trong chiến lược phát triển bền vững của Tập đoàn. Việc xây dựng và duy trì mô hình "văn phòng xanh" được KHG triển khai xuyên suốt nhằm tiết kiệm năng lượng, giảm chi phí vận hành, đồng thời góp phần nâng cao chất lượng môi trường làm việc, cải thiện sức khỏe thể chất và tinh thần cho người lao động.

Thông qua các hoạt động cụ thể, KHG từng bước nâng cao nhận thức của cán bộ nhân viên về trách nhiệm bảo vệ môi trường, từ ý thức cá nhân đến trách nhiệm chung đối với xã hội và các thế hệ tương lai. Khi mỗi cá nhân chủ động thay đổi hành vi, học hỏi những giải pháp thân thiện với môi trường và đề xuất các sáng kiến giảm tiêu thụ, lãng phí tài nguyên, giá trị bền vững sẽ được lan tỏa rộng rãi trong toàn hệ thống.

Cụ thể, trong năm 2025, Khải Hoàn Land đã và đang triển khai các hoạt động sau:

- Tổ chức và hưởng ứng các chương trình dọn dẹp rác thải, vệ sinh môi trường tại khu dân cư, kênh rạch, góp phần bảo vệ cảnh quan xanh – sạch – đẹp; đồng thời tuân thủ nghiêm túc các quy định về quản lý chất thải, nước thải và khí thải tại các tòa nhà, văn phòng làm việc, không để phát sinh vi phạm trong công tác bảo vệ môi trường.
- Trong quá trình mở rộng và vận hành hệ thống văn phòng, KHG ưu tiên ứng dụng công nghệ mới, vật liệu thân thiện với môi trường; tận dụng tối đa ánh sáng và thông gió tự nhiên thông qua thiết kế không gian mở, sử dụng cửa kính nhằm giảm tiêu hao điện năng và cải thiện điều kiện làm việc cho nhân viên.
- Thực hiện các biện pháp tiết kiệm giấy và mực in thông qua in hai mặt, số hóa tài liệu, sử dụng các nền tảng lưu trữ và trao đổi dữ liệu trực tuyến trong hoạt động điều hành và quản lý.
- Hạn chế sử dụng túi nilon và các sản phẩm nhựa dùng một lần; khuyến khích sử dụng các vật dụng thay thế thân thiện với môi trường như giấy, tre, bã mía; sử dụng bình nước cá nhân, hộp đựng thức ăn tái sử dụng trong sinh hoạt hằng ngày tại văn phòng.
- Thường xuyên tuyên truyền, nhắc nhở việc tắt đèn, rút thiết bị điện không cần thiết, nâng cao ý thức tiết kiệm năng lượng trong toàn hệ thống.
- Tăng cường mảng xanh tại nơi làm việc thông qua việc trồng và chăm sóc cây xanh, góp phần cải thiện chất lượng không khí và tạo môi trường làm việc thân thiện.
- Khuyến khích cán bộ nhân viên sử dụng cầu thang bộ thay cho thang máy khi phù hợp và tích cực hưởng ứng các chiến dịch môi trường như Giờ Trái đất.

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Trong năm 2025, Khải Hoàn Land tiếp tục duy trì việc tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, phù hợp với các nguyên tắc tại Điều 4 Luật Bảo vệ Môi trường năm 2020, trong đó xác định bảo vệ môi trường là nền tảng cho phát triển kinh tế – xã hội bền vững, gắn kết hài hòa với an sinh xã hội, quyền con người và trách nhiệm cộng đồng; đồng thời chú trọng phòng ngừa ô nhiễm, quản lý rủi ro môi trường, tăng cường tái sử dụng và tái chế chất thải, góp phần bảo vệ môi trường khu vực và toàn cầu.

TỦ SÁCH KHẢI HOÀN

TRÁCH NHIỆM VỚI CỘNG ĐỒNG

Bên cạnh hoạt động kinh doanh, Khải Hoàn Land luôn xác định trách nhiệm xã hội là một phần không thể tách rời trong chiến lược phát triển bền vững của Tập đoàn. Với tinh thần sẻ chia và gắn kết, Khải Hoàn Land thường xuyên tổ chức và tham gia nhiều hoạt động cộng đồng ý nghĩa, qua đó lan tỏa giá trị nhân văn và trách nhiệm xã hội đến toàn thể cán bộ nhân viên.

Tiếp nối định hướng lan tỏa tri thức đến cộng đồng, trong năm 2025, Khải Hoàn Land tiếp tục triển khai dự án "Tủ sách Khải Hoàn" với trọng tâm trao tặng tủ sách cho các trường tiểu học có điều kiện khó khăn tại TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận. Chương trình nhằm góp phần cải thiện điều kiện học tập, khơi dậy niềm yêu thích đọc sách và hình thành thói quen tiếp cận tri thức cho các em học sinh ngay từ bậc tiểu học.

Thông qua việc trao tặng tủ sách cùng nhiều đầu sách phù hợp lứa tuổi, giàu giá trị giáo dục và nhân văn, Khải Hoàn Land mong muốn đồng hành cùng nhà trường và địa phương trong công tác chăm lo cho thế hệ tương lai, đồng thời lan tỏa tinh thần trách nhiệm xã hội và giá trị bền vững đến cộng đồng.

Song song đó, Khải Hoàn Land tích cực đồng hành cùng cộng đồng thông qua các chương trình thiện nguyện thiết thực như hiến máu nhân đạo, hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn tại TP. Hồ Chí Minh và các địa phương lân cận. Với quan điểm "sẻ chia tinh thần là giá trị bền vững", bên cạnh việc trao tặng các phần quà nhu yếu phẩm, Tập đoàn luôn chú trọng gửi gắm những giá trị tri thức, tinh thần lạc quan và niềm tin vào cuộc sống cho người dân.

Đặc biệt, trong tháng 11 năm 2025, trước những thiệt hại nặng nề do thiên tai, Khải Hoàn Land đã tổ chức 02 đợt hoạt động thiện nguyện hỗ trợ đồng bào vùng lũ, gồm:

- **01 đợt cứu trợ tại tỉnh Thừa Thiên Huế, trao tặng các phần quà nhu yếu phẩm nhằm kịp thời hỗ trợ bà con ổn định cuộc sống sau mưa lũ.**
- **01 đợt cứu trợ tại khu vực Đăk Lắk (thuộc địa bàn Phú Yên cũ), hỗ trợ người dân bị ảnh hưởng bởi lũ lụt, góp phần chia sẻ khó khăn và động viên tinh thần bà con vượt qua giai đoạn thiên tai.**

Ngoài ra, Khải Hoàn Land tiếp tục duy trì các hoạt động gắn kết cộng đồng mang tính dài hạn như dự án "Ghế đá danh ngôn", với nhiều ghế đá được đặt tại các không gian công cộng, góp phần lan tỏa những thông điệp tích cực, giá trị nhân văn đến cộng đồng, đặc biệt là thế hệ trẻ.

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Đường	Phó Tổng Giám đốc

BAN KIỂM SOÁT

Ông Hoàng Phương	Trưởng ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Lê Văn Kiều	Thành viên Ban kiểm soát

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc

Đinh Thị Nhật Hạnh

Tổng Giám đốc

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

Số: 109 /2025/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

Vấn đề khác

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

M.S.D.N: 0200577555 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT
Q. HAI BÀ TRƯNG - T.P HÀ NỘI

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

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tạ Thị Thắm
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 3676-2021-055-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B01 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**1.959.232.813.454**	**1.665.762.405.239**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**		**94.700.606.775**	**106.983.017.179**
1.	Tiền	111	5	94.700.606.775	106.983.017.179
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**20.251.851.946**	**21.143.123.288**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	20.251.851.946	21.143.123.288
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**1.726.445.195.198**	**1.396.169.834.453**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	95.730.584.907	202.613.227.368
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	369.386.247.218	297.975.537.324
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	234.500.000.000	-
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	10	1.026.828.363.073	895.581.069.761
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**11**	**113.848.088.635**	**124.917.035.965**
1.	Hàng tồn kho	141		113.848.088.635	124.917.035.965
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**3.987.070.900**	**16.549.394.354**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	1.789.878.931	6.014.859.094
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.197.191.969	9.322.959.640
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	-	1.211.575.620

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**5.035.250.960.277**	**4.926.785.037.665**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**4.624.420.104.107**	**4.601.866.329.350**
1.	Phải thu dài hạn khác	216	10	4.624.420.104.107	4.601.866.329.350
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**201.058.636**	**556.263.875**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	201.058.636	491.548.723
	Nguyên giá	222		4.447.928.026	4.550.328.026
	Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(4.246.869.390)	(4.058.779.303)
2.	Tài sản cố định vô hình	227		-	64.715.152
	Nguyên giá	228		575.365.500	575.365.500
	Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(575.365.500)	(510.650.348)
III.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**218.361.237.126**	**215.065.483.849**
1.	Chi phí sản xuất. kinh doanh dở dang dài hạn	241		4.526.237.126	2.115.483.849
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	213.835.000.000	212.950.000.000
IV.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**192.268.560.408**	**109.296.960.591**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	12	192.268.560.408	109.296.960.591
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6.994.483.773.731	6.592.547.442.904
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**1.704.852.058.511**	**1.371.624.330.029**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**908.776.058.511**	**780.692.330.029**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	7.505.045.706	22.120.418.259
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.574.909.091	274.909.091
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	21.915.681.020	16.683.345.542
4.	Phải trả người lao động	314		8.952.339.329	10.565.848.186
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	33.532.799.187	34.134.056.580
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	18	307.033.859.655	254.356.045.867
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	528.261.424.523	442.557.706.504
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**796.076.000.000**	**590.932.000.000**
1.	Phải trả dài hạn khác	337	18	476.000.000	475.000.000
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	795.600.000.000	590.457.000.000
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**5.289.631.715.220**	**5.220.923.112.875**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**20**	**5.289.631.715.220**	**5.220.923.112.875**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
	Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		13.054.455.000	13.054.455.000
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		782.225.210.220	713.516.607.875
	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		713.516.607.875	657.801.507.287
	LNST chưa phân phối năm nay	421b		68.708.602.345	55.715.100.588
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**6.994.483.773.731**	**6.592.547.442.904**

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

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thùy	**Khu Việt Nghĩa**	**Đinh Thị Nhật Hạnh**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B02 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**		**601.301.820.586**	**309.842.135.613**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**	**21**	**601.301.820.586**	**309.842.135.613**
4.	Giá vốn hàng bán	11	22	487.777.933.925	264.434.263.115
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**113.523.886.661**	**45.407.872.498**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	160.369.487.776	192.077.065.396
7.	Chi phí tài chính	22	24	80.410.688.295	72.023.315.911
	» Trong đó: Chi phí lãi vay	23		70.087.258.627	71.126.813.011
8.	Chi phí bán hàng	25	25	64.926.509.430	53.656.506.562
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	37.601.373.851	32.421.515.923
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**90.954.802.861**	**79.383.599.498**
11.	Thu nhập khác	31		1.985.130.718	2.792.247.381
12.	Chi phí khác	32	27	5.543.328.810	10.692.137.409
13.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(3.558.198.092)**	**(7.899.890.028)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**87.396.604.769**	**71.483.709.470**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	18.688.002.424	15.768.608.882
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**68.708.602.345**	**55.715.100.588**
18.	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		68.708.602.345	55.715.100.588
19.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
20.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**30**	**153**	**124**

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

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thùy	**Khu Việt Nghĩa**	**Đinh Thị Nhật Hạnh**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B03 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**			
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	**01**	**87.396.604.769**	**71.483.709.470**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**			
	Khấu hao TSCĐ	02	266.201.653	545.019.825
	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(160.369.487.776)	(192.077.065.396)
	Chi phí lãi vay	06	70.087.258.627	72.023.315.911
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**	**(2.619.422.727)**	**(48.025.020.190)**
	Tăng các khoản phải thu	09	(323.054.205.516)	(42.622.258.730)
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	8.658.194.053	84.416.801.757
	Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	43.182.560.851	108.967.320.242
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(78.746.619.654)	(85.140.572.515)
	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		
	Tiền lãi vay đã trả	14	(72.641.023.944)	(73.163.893.439)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(17.226.783.909)	(5.512.125.491)
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-
	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(442.447.300.846)**	**(61.079.748.366)**
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(505.000.000)	(1.402.312.963)
2.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.664.741.000.000)	(317.243.123.288)
3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.637.743.000.000	189.000.000.000
4.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	166.821.172.423	219.550.865.550
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**139.318.172.423**	**89.905.429.299**
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt độngtài chính**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	874.217.424.523	443.245.000.000
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(583.370.706.504)	(415.230.293.496)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**290.846.718.019**	**28.014.706.504**
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(12.282.410.404)**	**56.840.387.437**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**106.983.017.179**	**50.142.629.742**
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**94.700.606.775**	**106.983.017.179**

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land) (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309139261 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/07/2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 21/10/2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.
- Vốn điều lệ của Công ty là 4.494.352.050.000 đồng, tương ứng với 449.435.205 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.
- Cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên thị trường chứng khoán tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là KHG.
- Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, phường Tân Hưng, thành phố Hồ Chí Minh.
- Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 245 người ký hợp đồng lao động (tại ngày 31/12/2024 tổng là 152 người), chưa bao gồm cộng tác viên và nhân viên môi giới khoảng 5.268 người.

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

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

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

CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào hai (02) công ty con, Thông tin chi tiết về các công ty được đầu tư này như sau:

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

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

- Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.
- Kết quả kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.
- Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.
- Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại công ty mẹ và các công ty con khác là giống nhau.
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty, Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

4.2. ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

- Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.
- Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.4.CÁC KHOẢN CHO VAY

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

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

4.5. CÁC HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH (BCC)

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

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

4.6. CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

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

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

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

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

4.7. HÀNG TỒN KHO

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

4.8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ KHẤU HAO

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

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

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

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

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

	Số năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 04

4.9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH VÀ KHẤU HAO

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

4.10. THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

4.11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

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

4.12. CÁC KHOẢN TRẢ TRƯỚC

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

4.13. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ

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

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

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

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

4.14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

4.15. CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

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

4.16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

4.17. GHI NHẬN VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *MẪU SỐ B09 - DN/HN*

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

4.18. GHI NHẬN DOANH THU

- **Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ** được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:
  - » Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
  - » Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
  - » Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo; và
  - » Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

- **Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:**
  - » Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích theo các điều khoản của hợp đồng cho người mua;
  - » Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
  - » Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch;
  - » Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch.

- **Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi; lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi chênh lệch tỷ giá…**
  - » Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.
  - » Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong năm của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

4.19. THUẾ

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

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

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

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

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

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

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

4.20. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

GHI NHẬN BAN ĐẦU

◆ **Tài sản tài chính**

» Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

» Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

◆ **Giá trị sau ghi nhận ban đầu**

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

◆ **Nợ phải trả tài chính**

» Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

◆ **Bù trừ các công cụ tài chính**

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

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

4.21. CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

5. TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	56.917.887	48.886.372
Tiền gửi ngân hàng	94.643.688.888	106.934.130.807
Cộng	**94.700.606.775**	**106.983.017.179**

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	21.382.647.008	136.928.130.436
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	62.518.756.559	55.793.212.320
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T	363.048.443	1.950.967.982
Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes	2.946.648.812	6.290.190.675
Công ty TNHH Đầu tư và Môi giới Khải Minh Land	4.532.614.906	1.301.687.242
Phải thu các khách hàng khác	3.986.869.179	349.038.713
Cộng	**95.730.584.907**	**202.613.227.368**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

(*) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (Trước kia là Công ty TNHH Xây dựng Việt Nhật Daiki) theo Hợp đồng tổng thầu dự án "Khu du lịch sinh thái tại bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc" (hay còn gọi là "Dự án Helios Coastal City"). Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Topazcons sẽ thực hiện các công việc: tư vấn khảo sát, thực hiện báo cáo nghiên cứu khả khi, tư vấn thiết kế và thi công xây dựng cơ sở hạ tầng của Dự án này. Dự án triển khai trên diện tích khoảng 51,84 ha với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3.000 tỷ đồng. Dự án đã nhận được Quyết định phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc - tỉnh Kiên Giang. Hiện nay, Công ty đang thực hiện công tác đăng ký kế hoạch sử dụng đất, hoàn thiện thủ tục chuyển đổi tính chất dự án từ du lịch sinh thái sang đất đô thị hỗn hợp (có thành phần đất ở) mục đích tăng hiệu quả đầu tư dự án, đồng thời hoàn thiện thủ tục cập nhật vào quy hoạch chung của đặc khu kinh tế Phú Quốc.

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

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

10. PHẢI THU KHÁC

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *MẪU SỐ B09 - DN/HN*

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

10.1. KÝ CƯỢC. KÝ QUỸ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	**920.875.599.860**	**523.282.173.779**
Ký quỹ thực hiện các dự án môi giới bất động sản	920.875.599.860	523.282.173.779
» Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	184.000.000.000	293.350.000.000
» Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	244.035.599.860	174.662.173.779
» Công ty TNHH Đầu tư và Môi giới Khải Minh Land	191.600.000.000	-
» Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	291.420.000.000	-
» Các đối tượng khác	9.820.000.000	55.270.000.000
Dài hạn	**43.289.104.107**	**71.766.329.350**
Ký quỹ thực hiện dự án đầu tư	21.500.000.000	21.500.000.000
Ký quỹ thực hiện các dự án môi giới bất động sản	19.065.409.107	48.143.918.350
Ký quỹ thuê văn phòng	2.589.695.000	2.069.695.000
Các khoản ký quỹ khác	134.000.000	52.716.000
Cộng	**964.164.703.967**	**595.048.503.129**

10.2. PHẢI THU LÃI CHO VAY, LÃI HỢP TÁC ĐẦU TƯ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	-	4.550.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	24.261.553.334	23.961.484.843
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới	-	8.459.166.666
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	12.135.835.615	8.720.000.000
Các đối tượng khác	2.758.191.781	-
Cộng	**39.155.580.730**	**45.690.651.509**

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

10.3. PHẢI THU LIÊN QUAN ĐẾN HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	**-**	**256.500.000.000**
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới	-	256.500.000.000
Dài hạn	**4.581.131.000.000**	**4.530.100.000.000**
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (1)	1.153.481.000.000	632.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (2)	1.335.600.000.000	1.847.600.000.000
» Dự án Tân Quới	1.087.600.000.000	1.387.600.000.000
» Dự án tại Công ty Hoàng Thảo My	248.000.000.000	-
» Dự án T&T Phố Nối	-	460.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (3)	1.025.000.000.000	940.000.000.000
» Dự án T&T Long Hậu	620.000.000.000	940.000.000.000
» Dự án tại Công ty Hồng Trâm Phát	405.000.000.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (4)	824.550.000.000	1.110.000.000.000
Công Ty TNHH Đầu tư Nhân Quang (5)	242.500.000.000	-
Cộng	**4.581.131.000.000**	**4.786.600.000.000**

◆ *(1)*

Khoản phải thu Công ty TNHH Giao hưởng xanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số HD01/2023/HĐHT/GHX-KHG ngày 01/08/2025 và các phụ lục kèm theo để thực hiện dự án Cao ốc căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Giao hưởng xanh làm chủ đầu tư. Tổng giá trị hợp tác Công ty sẽ góp vào dự án là 1.437,5 tỷ đồng tương ứng khoảng 50% tổng vốn góp của hợp đồng hợp tác và đến ngày 31/12/2025 Công ty đã góp 1.153,481 tỷ đồng. Thời gian hợp tác đầu tư: 60 tháng. Các bên thống nhất phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án theo tỷ lệ góp vốn hợp tác đầu tư. Dự án đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý, đã có Giấy phép xây dựng. Hiện nay, dự án đã đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán với khách hàng và đang tiếp tục xây dựng hoàn thiện phần thân, dự kiến cất nóc vào cuối quý II/2026.

◆ *(2)*

Khoản phải thu Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh sau:
Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HDHTKD/KHL-KML ngày 30/03/2021 để thực hiện dự án Khu đô thị mới và tổ hợp vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới, xã Tân Quới, tỉnh Vĩnh Long. Tổng giá trị hợp tác Công ty sẽ góp vốn khoảng 1.500 tỷ đồng tương ứng với 25% tổng vốn đầu tư vào dự án và đến ngày 31/12/2025, Công ty đã góp 1.087 tỷ đồng (đã thu hồi một phần vốn góp trong năm). Các bên thống nhất phân chia sản phẩm của dự án theo tỷ lệ góp vốn đồng thời Công ty sẽ là đơn vị phát triển, phân phối độc quyền toàn bộ sản phẩm của dự án. Thời hạn của hợp đồng được gia hạn đến hết ngày 29/03/2031. Trước khi xác định lợi nhuận của dự án, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi tạm tính theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, dự án đã có phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đã được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Kế hoạch tiếp theo: dự án tiếp tục hoàn thiện thủ tục báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đồng thời triển khai hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư cho dự án và hoàn thiện các thủ tục rà soát hiện trạng phục vụ công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/2025/HĐHTKD/KHL-KML ngày 10/12/2025 để tham gia hợp tác đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hoàng Thảo My để tiếp tục đầu tư, phát triển, kinh doanh dự án Xây dựng khu chung cư Hoàng Thảo My tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty sẽ góp vốn với số tiền là 440 tỷ đồng tương ứng 80% tổng vốn kinh doanh và đến ngày 31/12/2025, Công ty đã góp 248 tỷ đồng. Thời gian thực hiện trong vòng 3 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Lợi nhuận thu được từ dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ góp vốn. Hiện nay, dự án Xây dựng khu chung cư Hoàng Thảo My tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh đã được phê duyệt chủ đầu tư, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và phê duyệt quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, đồng thời Công ty cũng đang triển khai các thủ tục liên quan đến việc hoàn thiện thủ tục Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và xác định nghĩa vụ tài chính về việc tính tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

◆ *(3)*

Khoản phải thu Công ty TNHH Đầu tư phát triển Solution theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh sau:
Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12A/HĐHTKD/KHL-SLT; 12B/HĐHTKD/KHL-SLT; 12C/HĐHTKD/KHL-SLT ký tháng 11/2021 để thực hiện đầu tư, phát triển, phân phối và môi giới bất động sản thuộc dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh (do Công ty Cổ phần Thái Sơn Long An làm chủ đầu tư) các giai đoạn 1 - 3. Tổng số vốn Công ty sẽ góp theo các hợp đồng này là 820 tỷ đồng tương ứng với 70% tổng vốn góp và đến ngày 31/12/2025, Công ty đã góp 620 tỷ đồng (đã thu hồi một phần vốn góp trong năm). Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận khoản lãi tạm tính theo thỏa thuận và thực hiện quyết toán tài chính khi kết thúc hợp đồng hợp tác. Thời gian thực hiện hợp đồng được kéo dài đến năm 2028. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, dự án môi giới bất động sản thuộc dự án Long Hậu tiếp tục đang triển khai.
Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/2025/HĐHTKD/KHL-SOL ngày 10/12/2025 để tham gia hợp tác đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Trâm Phát để tiếp tục đầu tư, phát triển, kinh doanh dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ Thuận Giao tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty sẽ góp vốn với số tiền là 480 tỷ đồng tương ứng với 80% tổng vốn kinh doanh và đến ngày 31/12/2025 Công ty đã góp 405 tỷ đồng. Thời gian thực hiện trong vòng 3 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Lợi nhuận thu được từ dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ góp vốn. Hiện nay, dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ Thuận Giao đã được phê duyệt chấp thuận chủ trương chủ đầu tư đồng thời là nhà đầu tư, bên cạnh đó dự án đã hoàn tất thủ tục phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng 1/500, đã được cấp quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, hoàn thiện các thủ tục đấu nối, thủ tục về môi trường. Theo kế hoạch, quý II/2026 dự án sẽ hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và hoàn thiện thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính về việc tính tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

◆ *(4)*

Khoản phải thu Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/2023/HĐHTKD/KHVT-KHL ngày 06/10/2023 để cùng thực hiện dự án Tiểu khu 1 nằm trong Giai đoạn 1 Đảo Gò Găng thuộc dự án Khu đô thị mới Gò Găng tại đảo Gò Găng và đảo Long Sơn, xã Long Sơn, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty sẽ góp 1.110 tỷ đồng tương ứng với 3,8% tổng vốn đầu tư của Tiểu khu 1 - Giai đoạn 1 của Dự án, đến ngày 31/12/2025 Công ty đã góp 824,55 tỷ đồng. Trước khi xác định lợi nhuận của dự án, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi tạm tính theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, dự án đã được phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Đảo Gò Găng và Đảo Long Sơn, xã Long Sơn, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty và Khải Hoàn - Vũng Tàu thống nhất sẽ chia lợi nhuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh theo tỷ lệ góp vốn dựa trên lợi nhuận của BCC đồng thời miễn lãi tạm chia trong năm 2024 và 2025 để tạo nguồn lực triển khai dự án trong giai đoạn tiếp theo. Ngoài ra, Công ty đã tìm được đối tác để cùng các bên triển khai dự án này, hiện tại, Công ty và đối tác mới đã gửi văn bản đến cơ quan nhà nước để đề xuất các công việc tiếp theo cho dự án cụ thể là cập nhật chương trình phát triển đô thị; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố Hồ Chí Minh (mới), đồng thời hoàn thiện các thủ tục cần thiết để lập Hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư cho dự án.

◆ *(5)*

Khoản phải thu Công ty TNHH Đầu tư Nhân Quang theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2025/HĐHTKD/KHL-NQ ngày 02/06/2025 để cùng thực hiện dự án khu đô thị thông minh tại xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh. Công ty sẽ góp vốn với số tiền là 320 tỷ đồng tương ứng với 80% tổng vốn kinh doanh và đến ngày 31/12/2025 Công ty đã góp 242,5 tỷ đồng. Thời gian thực hiện trong vòng 3 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Lợi nhuận thu được từ dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ góp vốn. Hiện tại dự án đang làm các thủ tục pháp lý để hoàn thiện các thủ tục phê duyệt đầu tư.

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

11. HÀNG TỒN KHO

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

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2025	**4.550.328.026**	**4.550.328.026**
Giảm khác	(102.400.000)	(102.400.000.0)
Tại ngày 31/12/2025	**4.447.928.026**	**4.447.928.026**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2025	**4.058.779.303**	**4.058.779.303**
Khấu hao trong năm	201.486.501	201.486.501
Giảm khác	(13.396.414)	(13.396.414)
Tại ngày 31/12/2025	**4.246.869.390**	**4.246.869.390**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)

	Thiết bị văn phòng	Cộng
	VND	VND
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2025	**491.548.723**	**491.548.723**
Tại ngày 31/12/2025	**201.058.636**	**201.058.636**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	4.033.375.065	4.033.375.065

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

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

(*) Là khoản chi phí phát sinh cho việc nhận chuyển nhượng các lô đất tại Tỉnh Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng) và tại Tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh) với tổng giá trị chuyển nhượng là 212 tỷ đồng. Hiện các lô đất này đang đứng tên Bà Trần Thị Thu Hương (bên liên quan) và Bà Đinh Thị Nhật Hạnh (Tổng Giám đốc) theo ủy quyền của Hội đồng quản trị các công ty con. Đây là khoản Công ty mẹ đầu tư vào hai công ty con để tạo quỹ đất phục vụ mục đích đầu tư, phát triển kinh doanh các dự án bất động sản. Các công ty con đều trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến cấp quyền sử dụng đất và công tác chuẩn bị đầu tư dự án.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An	-	-	5.171.625.074	5.171.625.074
Công ty TNHH Phát Triển Công Nghệ và Đô Thị T&T	-	-	3.343.541.863	3.343.541.863
Công ty TNHH Đầu tư Nhân Quang	-	-	6.334.000.000	6.334.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Ngọc Tân	2.346.730.000	2.346.730.000	2.501.730.000	2.501.730.000
Các nhà cung cấp khác	5.158.315.706	5.158.315.706	4.769.521.322	4.769.521.322
Cộng	**7.505.045.706**	**7.505.045.706**	**22.120.418.259**	**22.120.418.259**

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	(1.211.575.620)	14.555.427.928	12.644.696.262	699.156.046
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.049.574.716	18.688.002.424	17.226.783.909	14.510.793.231
Thuế thu nhập cá nhân	3.633.770.826	20.341.017.397	17.269.056.480	6.705.731.743
Các khoản thuế, phí khác	-	5.082.898.195	5.082.898.195	-
Cộng	**15.471.769.922**	**58.667.345.944**	**52.223.434.846**	**21.915.681.020**
Trong đó:				
» Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	1.211.575.620			-
» Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16.683.345.542			21.915.681.020

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	**307.033.859.655**	**254.356.045.867**
Kinh phí công đoàn và các khoản bảo hiểm	58.331.640	41.426.080
Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản	279.486.191.808	182.371.764.800
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (1)	23.800.354.559	23.800.354.559
Khách hàng thanh toán theo tiến độ	1.720.851.819	45.515.561.928
Nhận ký cược, ký quỹ	100.000.000	100.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	1.868.129.829	2.526.938.500
Dài hạn	**476.000.000**	**475.000.000**
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	476.000.000	475.000.000
Cộng	**307.509.859.655**	**254.831.045.867**

(1) Số tiền Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Minh Land chuyển về Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land quản lý theo Hợp đồng nguyên tắc về việc phát triển dự án và dịch vụ phân phối độc quyền dự án Khải Hoàn Prime số 01/HĐNT-DV/GHX-KHL-KML ký ngày 02/01/2020 giữa Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh. Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land và Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land.

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

19.1. TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Kỳ hạn	Giá trị	Kỳ hạn
	VND	Năm	VND	Năm
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	**-**		**240.001.000.000**	
Trái phiếu KHGH2123001	-	-	240.001.000.000	3.5
Trái phiếu dài hạn	**650.000.000.000**		**490.000.000.000**	
Trái phiếu KHGH2328001	240.000.000.000	5.0	240.000.000.000	5.0
Trái phiếu KHGH2429001	250.000.000.000	5.0	250.000.000.000	5.0
Trái phiếu KHG12501	80.000.000.000	5.0	-	-
Trái phiếu KHG12502	80.000.000.000	5.0	-	-
Cộng	**650.000.000.000**		**730.001.000.000**	

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

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá	Lãi suất	Thời hạn trái phiếu	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
KHGH2328001 ngày 29/09/2023	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	2.400	100 triệu đồng	13.5%/năm (12 tháng đầu tiên). Các kỳ tiếp theo lãi suất sẽ thay đổi theo quy định.	Trái phiếu có kỳ hạn 60 tháng và thanh toán lãi 6 tháng/lần.	Thực hiện các chương trình. dự án của Công ty. Cụ thể: Hợp tác đầu tư vào Dự án Cao ốc căn hộ tại xã Nhơn Đức. huyện Nhà Bè. Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh làm chủ đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư số HD01/2023/HĐHT/ GHX-KHG ngày 01/08/2023.	Có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng
KHGH2429001 ngày 20/06/2024	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	2.500	100 triệu đồng	12.5%/năm đối với kỳ tính lãi đầu tiên. Các kỳ tiếp theo lãi suất sẽ thay đổi theo quy định.			
KHG12501 ngày 02/10/2025	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	800	100 triệu đồng	13.5%/năm đối với kỳ tính lãi đầu tiên. Các kỳ tiếp theo lãi suất sẽ thay đổi theo quy định.			
KHG12502 ngày 03/12/2025	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	800	100 triệu đồng	13.5%/năm đối với kỳ tính lãi đầu tiên. Các kỳ tiếp theo lãi suất sẽ thay đổi theo quy định.			

19.2. CÁC KHOẢN VAY

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

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

Hợp đồng	Hạn mức	Số dư tại ngày 31/12/2025	Thời hạn và mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi Nhánh Phú Nhuận				
Hợp đồng số 035/ PNH-PKH/KBB-24TD ngày 08/01/2025	15 tỷ đồng	15 tỷ đồng	- Thời gian duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký - Mục đích: Bổ sung vốn lưu động.	- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 218. tờ bản đồ số 20. phường Tân Hưng. TP. Hồ Chí Minh - Quyền đòi nợ luân chuyển phát sinh trong quá trình kinh doanh với giá trị 15 tỷ đồng
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Long An				
Hợp đồng số 14477/25MN/HĐTD ngày 26/05/2025	130 tỷ đồng	129.999.424.523 đồng	- Thời gian cấp hạn mức: 36 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng. - Mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động môi giới bất động sản.	Tài sản đảm bảo của bên thứ ba bao gồm cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một số lô đất tại Khu phố Hưng Gia. phường Tân Hưng. TP. Hồ Chí Minh
Cá nhân và tổ chức khác				
Hợp đồng ký với các cá nhân và tổ chức	-	528.862.000.000 đồng	Thời hạn vay từ 6 tháng - 28 tháng. Mục đích: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: từ 9.4% - 11.5%/năm	Không có tài sản đảm bảo

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng biến động vốn chủ sở hữu

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025 thống nhất chưa thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2024 cũng như chưa thực hiện phương án phát hành cổ phiếu cho người lao động (ESOP) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

Bảng biến động vốn chủ sở hữu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
	VND		VND	
Ông Nguyễn Khải Hoàn	1.372.483.000.000	30.54%	1.436.640.000.000	31.97%
Bà Trần Thị Thu Hương	445.000.000.000	9.90%	580.843.000.000	12.92%
Cổ đông khác	2.676.869.050.000	59.56%	2.476.869.050.000	55.11%
Cộng	**4.494.352.050.000**	**100%**	**4.494.352.050.000**	**100%**

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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

Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	449.435.205	449.435.205
- Cổ phiếu phổ thông	449.435.205	449.435.205
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	449.435.205	449.435.205
- Cổ phiếu phổ thông	449.435.205	449.435.205
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/CP)	**10.000**	**10.000**

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

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

Doanh thu đối với các bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (đến thời điểm còn là bên liên quan)	Không còn là bên liên quan	78.013.939.986
Cộng	**-**	**78.013.939.986**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan

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

24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

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

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

27. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Phạt chậm nộp thuế	5.043.327.935	6.370.043.519
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	500.000.000	4.272.445.913
Chi phí khác	875	49.647.977
Cộng	**5.543.328.810**	**10.692.137.409**

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**68.708.602.345**	**55.715.100.588**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**68.708.602.345**	**55.715.100.588**
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	449.435.205	449.435.205
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**153**	**124**

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

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Trong vòng một năm	10.023.264.799	9.473.777.750
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	12.515.852.814	8.860.707.000
Cộng	**22.539.117.613**	**18.334.484.750**

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

CÔNG TY CÓ CÁC BÊN LIÊN QUAN NHƯ SAU:

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

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

GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Thu nhập của Hội đồng quản trị. Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Hội đồng quản trị & Ban Tổng Giám đốc		2.614.577.036	1.759.895.527
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	240.000.000
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	610.800.000	583.300.000
Ông Trần Văn Đường	Phó Tổng giám đốc	1.200.690.909	65.150.000
Ông Phùng Quang Hải	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 15/04/2024); Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/03/2024)	-	145.323.810
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	323.086.127	486.121.717
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên HĐQT độc lập	120.000.000	120.000.000
Bà Phạm Thị Hòa	Thành viên HĐQT độc lập	120.000.000	120.000.000
Cộng		**2.614.577.036**	**1.759.895.527**

Số dư với các bên liên quan

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

Thu nhập, thù lao Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Ông Hoàng Phương	Trưởng Ban kiểm soát	96.000.000	96.000.000
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên	567.248.445	323.513.900
Ông Lê Văn Kiều	Thành viên	60.000.000	42.500.000
Ông Nguyễn Minh Hiếu	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15/04/2024)	-	50.000.000
Cộng		**723.248.445**	**512.013.900**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *MẪU SỐ B09 - DN/HN*
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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

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

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

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

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

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thùy	**Khu Việt Nghĩa**	**Đinh Thị Nhật Hạnh**

DỰ ÁN KHẢI HOÀN PRIME

Loại hình: Căn hộ, Shophouse
Diện tích: khoảng 02 ha

Quy mô: 1.296 sản phẩm Căn hộ và Shophouse
Nhà phát triển dự án: Khải Hoàn Land

Dự án nằm ngay mặt tiền đường Lê Văn Lương, xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh với 1.296 sản phẩm căn hộ và shophouse. Dự án cung cấp nhiều tiện ích chuẩn quốc tế như khu thể dục thể thao, khu vườn cây xanh và sân vườn thư giãn, nhà trẻ mẫu giáo, khu vui chơi trẻ em, thư viện và khu vực cộng đồng.

Dự án cũng nắm bắt xu hướng sống xanh bằng cách tạo ra một khu vườn xanh tươi đẹp và vườn treo nhiệt đới liên hoàn 3 tầng cây xanh. Các hành lang cũng được trang trí bằng nhiều loại cây khác nhau, giúp làm sạch không khí, lọc bụi và cung cấp oxy sạch, tạo ra một vùng xanh bao quanh Khải Hoàn Prime, cách ly khỏi sự ồn ào của cuộc sống đô thị.

Thừa hưởng ưu thế từ vị trí đắc địa, tiện ích đẳng cấp cùng tiềm năng tăng giá vượt trội, dự án nhận được sự quan tâm của đông đảo Khách hàng, các nhà đầu tư khi mang đến không gian sống lý tưởng cùng cơ hội đầu tư bền vững tại Nam Sài Gòn.

DỰ ÁN HELIOS COASTAL CITY

Loại hình: Căn hộ, Shophouse, Biệt thự
Diện tích: 51,84 ha

Quy mô: Tổng 556 sản phẩm trong đó:
Biệt thự 141 căn; Shophouse 411 căn; và 2 tòa nhà
Nhà phát triển dự án: Khải Hoàn Land

Dự án Helios Coastal City nằm trong Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang, hiện trạng có rất đông khách du lịch nước ngoài lưu trú nơi đây, nên rất thuận lợi cho việc phát triển các khu du lịch nghỉ dưỡng. Vị trí đắc địa, không khí trong lành, xung quanh là rừng xanh hoang sơ tạo điều kiện cho cuộc sống gần gũi với thiên nhiên. Cộng hưởng cùng sự phát triển của khu vực với những dịch vụ công cộng đa dạng, dự án Helios Coastal hứa hẹn trở thành khu nghỉ dưỡng, du lịch cao cấp hàng đầu tại Đặc khu Phú Quốc.

KHU ĐÔ THỊ BIỂN GÒ GĂNG LONG SƠN

Loại hình: khu đô thị thông minh
Diện tích: khoảng 1.500 ha

Quy mô: đang triển khai quy hoạch - thiết kế
Nhà phát triển dự án: Khải Hoàn Land phát triển 170 ha trong tổng diện tích khoảng 1.500 ha của Dự án

Khải Hoàn Land là Nhà phát triển Dự án Khu đô thị biển Gò Găng – Long Sơn, trực tiếp phát triển 02 phân khu với diện tích 170 ha, trong tổng diện tích khoảng 1.500 ha. Dự án Khu đô thị biển Gò Găng – Long Sơn là đô thị cửa ngõ của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam của Việt Nam, trên hành lang các Đô thị Biển Việt Nam – là mặt tiền biển của siêu đô thị HCM - Trung tâm Kinh tế Tài Chính Văn Hóa của cả nước.

Dự án với 1 mặt giáp biển, 3 mặt giáp sông, đấu nối trực tiếp Hệ thống cao tốc với TP.HCM, Biên Hòa – giao thông "THỦY BỘ KHÔNG" hoàn chỉnh đồng bộ. Mỗi giai đoạn ngoài các chức năng theo quy hoạch chính thì bên trong từng nội khu đều có đủ thành phần cơ cấu tạo nên đô thị BỀN VỮNG đáng sống nhất cho cư dân như y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ, công viên vui chơi giải trí, du lịch nghỉ dưỡng v.v.

NGHỈ DƯỠNG TÂN QUỚI

Loại hình: khu đô thị kết hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng
Diện tích: khoảng 330ha

Quy mô: gần 10.000 sản phẩm đa dạng loại hình từ căn hộ, shophouse, biệt thự,... với các khu tiện ích như công viên chuyên đề, bệnh viện quốc tế và trường liên cấp quốc tế, sân golf...
Nhà phát triển dự án: Khải Hoàn Land

Khu đô thị mới và Tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới được định hướng phát triển theo mô hình đô thị ở kết hợp nghỉ dưỡng hiện đại, kiến tạo nên một "thành phố thu nhỏ" quy mô lớn, nơi hội tụ đầy đủ các chức năng sống – làm việc – giải trí – chăm sóc sức khỏe trong cùng một không gian khép kín. Dự án được quy hoạch hài hòa với hệ sinh thái mặt nước và mảng xanh thiên nhiên, nổi bật với hệ thống công viên chuyên đề, hồ cảnh quan và biển hồ nhân tạo rộng lớn, mang đến bầu không khí trong lành cùng tầm nhìn khoáng đạt cho toàn khu.

Không chỉ đơn thuần là nơi an cư, Tân Quới còn được chăm chút theo phong cách resort cao cấp với thiết kế kiến trúc tinh tế, mật độ xây dựng hợp lý và chuỗi tiện ích đa dạng như bệnh viện quốc tế, trường liên cấp, sân golf, khu vui chơi giải trí và các dịch vụ thương mại – ẩm thực sôi động. Tất cả tạo nên một không gian sống đa trải nghiệm, nơi cư dân có thể tận hưởng trọn vẹn các nhu cầu ở – ăn – chơi – học tập – chăm sóc sức khỏe ngay trong nội khu.

Sự kết hợp giữa thiên nhiên, tiện nghi hiện đại và quy hoạch đồng bộ giúp nâng tầm chất lượng cuộc sống, kiến tạo một môi trường sống văn minh, thư thái, gần gũi với thiên nhiên nhưng vẫn đảm bảo đầy đủ tiện ích của nhịp sống đô thị năng động.

DỰ ÁN KHẢI HOÀN IMPERIAL

Loại hình: Căn hộ, Officetel
Diện tích: khoảng 1,05 ha

Quy mô: khoảng 1.075 sản phẩm Căn hộ và Officetel
Nhà phát triển dự án: Khải Hoàn Land

Dự án nằm ngay mặt tiền đường Đại lộ Bình Dương (Quốc lộ 13), thuộc phường Thuận Giao, TP. Hồ Chí Minh với 1.075 sản phẩm Căn hộ và Officetel được định vị ở phân khúc hạng sao, cao cấp. Dự án tọa lạc tại khu vực có vị trí kết nối giao thông chiến lược, nằm gần trục Đại lộ Bình Dương – tuyến giao thông huyết mạch kết nối TP. Hồ Chí Minh với các tỉnh Bình Dương (cũ), Bình Phước (cũ) và khu vực Tây Nguyên. Đặc biệt, Đại lộ Bình Dương hiện đang và sẽ tiếp tục được mở rộng, nâng cấp theo quy hoạch, giúp rút ngắn thời gian di chuyển về trung tâm TP. Hồ Chí Minh cũng như gia tăng khả năng liên kết vùng trong tương lai.

Dự án được định hướng phát triển trở thành một không gian đô thị hiện đại, nơi hài hòa giữa chức năng ở, làm việc và các hoạt động thương mại – dịch vụ, phù hợp với xu thế phát triển đô thị theo hướng tập trung, bền vững và hiệu quả sử dụng đất.

Mục tiêu của Dự án không chỉ dừng lại ở việc hình thành một công trình nhà ở cao tầng, mà hướng đến việc kiến tạo một môi trường sống tiện nghi, văn minh, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của cư dân đô thị, đặc biệt là người lao động, chuyên gia và các đối tượng làm việc tại khu vực phía Đông Bắc TP. Hồ Chí Minh.

DỰ ÁN KHẢI HOÀN GRANDE

Loại hình: Căn hộ ở, căn hộ nhà ở xã hội và shophouse
Diện tích: khoảng 2,2 ha

Quy mô: khoảng 1.939 sản phẩm căn hộ ở, căn hộ nha ở xã hội và shophouse
Nhà phát triển dự án: Khải Hoàn Land

Dự án sở hữu vị trí địa lý chiến lược, nằm ở khu vực cửa ngõ giao thương năng động giữa TP. Hồ Chí Minh và vùng đô thị phía Bắc, tạo nên một điểm kết nối quan trọng trong mạng lưới phát triển chung của khu vực đô thị trọng điểm phía Nam.

Vị trí này không chỉ là điểm dừng chân thuận lợi cho cư dân mà còn là nút giao thông linh hoạt, kết nối trực tiếp đến các trục đường chính, thúc đẩy lưu thông liên vùng một cách hiệu quả, tạo nền tảng cho nhịp sống đô thị năng động, sôi động. Khi các tuyến giao thông chính như Đại lộ Bình Dương, Mỹ Phước – Tân Vạn, Vành Đai 3 và các tuyến kết nối vùng tiếp tục được cải thiện, mở rộng và nâng cấp, khu vực Thuận Giao có điều kiện trở thành điểm hút cư dân mới và lực lượng lao động trẻ đang tìm kiếm môi trường sống hiện đại và linh hoạt.

Dự án Khải Hoàn Grande được định hướng phát triển là một khu nhà ở đồng bộ, đa dạng loại hình, bao gồm căn hộ ở, nhà ở xã hội và shophouse, trên quỹ đất khoảng 2,2 ha, với quy mô gần 1.939 sản phẩm. Ngay từ giai đoạn nghiên cứu và quy hoạch, dự án xác định rõ mục tiêu phát triển gắn liền với trách nhiệm xã hội, thông qua việc bố trí quỹ nhà ở xã hội, nhằm đáp ứng nhu cầu an cư của các đối tượng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Thông qua dự án Khải Hoàn Grande, kỳ vọng sẽ góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở thực tế của người dân, đồng thời đóng góp tích cực vào quá trình phát triển đô thị theo hướng bền vững, hài hòa giữa phát triển kinh tế và an sinh xã hội.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú
Mỹ Hưng, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.
Tel: 028.5411.0088
Fax: 028.5411.0099
Mail: support@khaihoanland.vn
Hotline: 1900 088 859