

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 41

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên
Bà Lê Thị Thủy Trang	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

12 / 12
Ô
PH
NH
LA
/ P1

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

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		31.619.491.732	28.843.541.265
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	2.546.645.526	3.095.618.574
111	1. Tiền		1.932.521.241	988.711.089
112	2. Các khoản tương đương tiền		614.124.285	2.106.907.485
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		208.645.081	276.869.548
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	208.645.081	276.869.548
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.478.040.411	3.018.308.105
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.262.041.714	166.189.648
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	3.279.487.815	1.641.598.909
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	936.510.882	1.210.519.548
140	IV. Hàng tồn kho	10	23.264.371.752	22.178.035.895
141	1. Hàng tồn kho		23.264.371.752	22.178.035.895
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		121.788.962	274.709.143
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	32.902.203	192.784.796
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		54.622.052	78.680.052
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		34.264.707	3.244.295
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.444.778.107	1.914.178.645
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		62.431.933	69.015.396
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	52.728.524	57.219.175
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	12.369.198	14.462.010
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	7	(2.665.789)	(2.665.789)
220	II. Tài sản cố định		66.632.111	73.341.716
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	66.630.013	73.341.716
222	Nguyên giá		177.048.804	176.066.475
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(110.418.791)	(102.724.759)
227	2. Tài sản cố định vô hình		2.098	-
228	Nguyên giá		392.160	339.700
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(390.062)	(339.700)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	229.687.226	233.048.011
231	1. Nguyên giá		254.502.737	252.471.651
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(24.815.511)	(19.423.640)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.730.588.008	1.027.797.349
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	1.730.588.008	1.027.797.349
260	V. Tài sản dài hạn khác		355.438.829	510.976.173
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	3.684.777	3.808.390
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	351.754.052	507.167.783
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		34.064.269.839	30.757.719.910

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

Ngân VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.893.458.781	11.304.286.326
310	I. Nợ ngắn hạn		3.498.975.432	4.182.246.202
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	113.158.677	288.309.210
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	648.302.363	1.901.227.417
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	371.123.749	277.484.988
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	133.434.369	182.624.748
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	1.121.535	-
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	377.450.603	379.476.348
320	7. Vay ngắn hạn	22	1.801.814.754	1.100.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	52.569.382	53.123.491
330	II. Nợ dài hạn		9.394.483.349	7.122.040.124
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	3.678.180	4.642.067
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	25.920.897	34.609.526
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	444.736.603	449.265.711
338	4. Vay dài hạn	22	8.347.586.360	5.998.206.256
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	570.886.757	633.569.498
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		1.674.552	1.747.066
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		21.170.811.058	19.453.433.584
410	I. Vốn chủ sở hữu		21.170.811.058	19.453.433.584
411	1. Vốn cổ phần	23.1	11.222.148.990	10.111.425.650
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		11.222.148.990	10.111.425.650
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	23.1	3.353.414.244	3.313.574.244
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	23.1	351.865.559	351.865.559
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	3.602.657.666	3.617.810.462
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		2.549.958.173	2.807.396.908
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		1.052.699.493	810.413.554
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	2.640.724.599	2.058.757.669
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		34.064.269.839	30.757.719.910


Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập


Đặng Thị Thủy Trang
Kế toán trưởng




Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ngân VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.817.431.551	2.063.207.318	4.686.541.340	3.295.129.859
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(1.095.395)	(15.677.790)	(12.748.995)	(16.545.653)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.816.336.156	2.047.529.528	4.673.792.345	3.278.584.206
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	26	(526.743.646)	(1.139.166.413)	(1.898.040.545)	(1.539.036.889)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.289.592.510	908.363.115	2.775.751.800	1.739.547.317
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	11.666.709	7.382.978	40.419.729	38.189.200
22	7. Chi phí tài chính	27	(75.431.345)	(170.816.876)	(179.874.385)	(216.021.728)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(211.935.272)	(162.708.418)	(400.819.803)	(222.684.170)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(56.271.929)	(67.546.808)	(214.934.554)	(209.183.836)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		957.620.673	514.673.991	2.020.542.787	1.129.846.783
31	11. Thu nhập khác	29	30.563.772	6.771.224	65.519.563	41.515.925
32	12. Chi phí khác	29	(4.929.140)	(16.775.578)	(47.315.799)	(120.313.992)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	29	25.634.632	(10.004.354)	18.203.764	(78.798.067)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		983.255.305	504.669.637	2.038.746.551	1.051.048.716
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(136.458.822)	(111.630.280)	(312.149.138)	(273.095.939)
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	(53.778.080)	(441.095)	(92.730.990)	25.686.280
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		793.018.403	392.598.262	1.633.866.423	803.639.057
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		495.954.642	397.502.310	1.052.699.493	810.413.554
62	19. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		297.063.761	(4.904.048)	581.166.930	(6.674.497)
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Ngân VND/ cổ phiếu)	31	0,41	0,36	0,88	0,72
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (Ngân VND/ cổ phiếu)	31	0,41	0,36	0,88	0,72


Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2026


Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng




Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ngân VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		2.038.746.551	1.051.048.716
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		13.651.332	13.552.292
03	Các khoản dự phòng		(72.514)	587.852
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(40.419.729)	(38.189.200)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.011.905.640	1.026.999.660
09	Tăng các khoản phải thu		(2.398.099.956)	(624.421.551)
10	Tăng hàng tồn kho		(281.443.038)	(3.494.074.506)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(1.483.211.228)	491.970.447
12	Giảm chi phí trả trước		160.006.206	150.753.587
14	Tiền lãi vay đã trả		(828.870.357)	(744.869.152)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(297.683.697)	(375.164.365)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	21	(57.283.058)	(78.741.759)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(3.174.679.488)	(3.647.547.639)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(675.732.486)	(100.085.258)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(15.755.199)	(258.827.707)
24	Tiền thu hồi từ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		83.979.666	2.482.557
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(600.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng		41.091.171	38.284.929
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(566.416.848)	(918.145.479)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của chủ sở hữu		144.240.000	3.183.800.024
32	Tiền trả lại vốn góp cho chủ sở hữu		(3.311.570)	(4.473.280)
33	Tiền thu từ đi vay		5.458.618.217	4.364.973.211
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.407.423.359)	(3.612.612.968)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		3.192.123.288	3.931.686.987

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ngân VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(548.973.048)	(634.006.131)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		3.095.618.574	3.729.624.705
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	2.546.645.526	3.095.618.574



Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập


Đặng Thị Thủy Trang
Kế toán trưởng




Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 252 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 262).

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 12 Công ty con sở hữu trực tiếp và 11 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty, chi tiết như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con sở hữu trực tiếp						
(1) Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc ("Khang Phúc")	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà; đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100,00	100,00	100,00	100,00
(2) Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,95	99,95	99,95	99,95
(3) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(4) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(5) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
(6) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(7) Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
(8) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(9) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,90	99,85	99,90

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 12 Công ty con sở hữu trực tiếp và 11 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con sở hữu trực tiếp (tiếp theo)						
(10) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(11) Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
(12) Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
(13) Công ty Cổ phần Vi La (Thuyết minh 4.1)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,47	99,47

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 12 Công ty con sở hữu trực tiếp và 11 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty		Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con sở hữu gián tiếp							
(1)	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
(2)	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Thập Mươi	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
(3)	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,95	99,90	99,95
(4)	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát (Thuyết minh 4.2)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	90,20	90,20	51,00	51,00
(5)	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,90	99,70	99,90
(6)	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
(7)	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 12 Công ty con sở hữu trực tiếp và 11 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con sở hữu gián tiếp (tiếp theo)						
(8) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,80	99,70	99,80
(9) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,85	51,00	50,85	51,00
(10) Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,95	51,00	50,95	51,00
(11) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,90	99,00	98,90	99,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ và Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Nhóm Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng") và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là ngàn VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào tài khoản lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản xây dựng dở dang

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

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

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí khác trực tiếp liên quan đến hoạt động xây dựng.

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do chậm luân chuyển, hư hỏng, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm vi tính	3 - 10 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Cơ sở hạ tầng	25 - 50 năm
---------------	-------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ, dụng cụ;
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới;
- ▶ Chiết khấu; và
- ▶ Chi phí cải tạo khu công nghiệp.

3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)**

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 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 tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; 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 cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Theo Công văn số 17239/BTC-CĐKT ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài Chính, hướng dẫn thực hiện hạch toán doanh thu cho thuê bất động sản, đối với trường hợp trong 5 năm đầu tiên kể từ thời điểm bắt đầu cho thuê tài sản, Nhóm công ty chưa thỏa mãn điều kiện thu được tối thiểu 90% số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng thuê trong suốt thời hạn cho thuê thì Nhóm công ty phải thực hiện phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê. Việc ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại chỉ được thực hiện khi Nhóm công ty thu được toàn bộ số tiền cho thuê và phải thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau đây:

- Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản;
- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Nhóm công ty không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Nhóm công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Thu nhập lãi

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

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

Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nói trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân được coi là bên liên quan.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 Giải thể công ty con

Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La")

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 32/2024/NQ_HĐQT ngày 25 tháng 11 năm 2024, Nhóm Công ty đã thông qua việc giải thể Vi La. Việc giải thể Vi La đã hoàn thành vào ngày 3 tháng 2 năm 2025.

4.2 Tăng vốn công ty con

Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát ("Minh Phát")

Theo Quyết định số 26A/2025/TGD ngày 16 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty đã tăng số vốn góp tương ứng với số tiền 80.000.000 ngàn VND để nâng giá trị khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát ("Minh Phát") từ 10.200.000 ngàn VND lên 90.200.000 ngàn VND. Qua đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Minh Phát tăng từ 51,00% lên 90,20% tương ứng với số tiền Nhóm Công ty đã góp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngân VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	9.018.753	12.889.399
Tiền gửi ngân hàng	1.923.502.488	975.821.690
Các khoản tương đương tiền (*)	614.124.285	2.106.907.485
TỔNG CỘNG	2.546.645.526	3.095.618.574

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,5%/năm đến 4,6%/năm).

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Ngắn hạn

Khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ trên ba tháng và kỳ hạn còn lại đến dưới một năm, hưởng lãi suất từ 4,3%/năm đến 6,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 3,65%/năm đến 6,3%/năm).

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Ngân VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	1.262.041.714	166.189.648
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.262.041.714	166.189.648
Trong đó:		
Bên khác	1.262.041.714	165.801.133
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	388.515
Dài hạn	52.728.524	57.219.175
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	52.728.524	57.219.175
TỔNG CỘNG	1.314.770.238	223.408.823
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.665.789)	(2.665.789)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.312.104.449	220.743.034

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngân VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	1.234.722.171	817.686.450
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn góp	1.746.035.000	600.000.000
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	275.604.233	209.722.139
Khác	23.126.411	14.190.320
TỔNG CỘNG	3.279.487.815	1.641.598.909

9. PHẢI THU KHÁC

	Ngân VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	936.510.882	1.210.519.548
Tạm ứng để thực hiện dự án (i)	900.000.000	1.160.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (ii)	6.824.226	22.965.287
Tạm ứng nhân viên	15.320.617	11.485.507
Khác	14.366.039	16.068.754
Dài hạn	12.369.198	14.462.010
Tiền sử dụng đất	6.399.496	6.399.496
Ký cược, ký quỹ	5.716.826	7.835.958
Khác	252.876	226.556
TỔNG CỘNG	948.880.080	1.224.981.558

- (i) Đây là số dư tạm ứng cho các tổ chức và cá nhân thông qua Hợp đồng Dịch vụ với mục đích thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng cho các dự án đang triển khai của Nhóm công ty tại các khu vực thuộc Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Theo Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	Ngân VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	23.263.484.109	22.177.757.153
Nguyên vật liệu	887.643	278.742
TỔNG CỘNG	23.264.371.752	22.178.035.895

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

	Ngân VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Khang Phúc - Khu dân cư Tân Tạo (**)	8.684.953.042	6.860.858.846
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)	4.825.068.183	4.422.577.261
Đoàn Nguyên - Bình Trưng Đông (**)	3.482.659.846	3.662.303.398
Khang Phúc - Khu Dân cư Bình Hưng 11A	2.005.100.754	1.816.355.023
Khang Phúc - Khu định cư Phong Phú 2 (**)	1.891.471.416	1.810.464.452
Bình Trưng Mới - Bình Trưng Đông	979.772.568	1.373.578.543
Các dự án khác	1.394.458.300	2.231.619.630
TỔNG CỘNG	23.263.484.109	22.177.757.153

(**) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 22).

Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 804.892.819 ngàn VND (năm 2024: 769.006.424 ngàn VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngân VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	32.902.203	192.784.796
Chi phí hỗ trợ khách hàng	26.986.921	132.492.497
Phí hoa hồng môi giới	583.057	54.346.624
Khác	5.332.225	5.945.675
Dài hạn	3.684.777	3.808.390
Chi phí cải tạo Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	1.486.070	2.082.774
Khác	2.198.707	1.725.616
TỔNG CỘNG	36.586.980	196.593.186

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Ngân VND			
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng
	Tổng cộng			
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	51.780.459	87.611.033	33.131.726	3.543.257
Mua trong kỳ	-	-	-	1.015.956
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	(33.627)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	51.780.459	87.611.033	33.131.726	4.525.586
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	1.569.918	43.891.011	20.644.426	2.824.167
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(25.857.725)	(49.493.348)	(23.905.423)	(3.468.263)
Khấu hao trong kỳ	(4.552.116)	(813.933)	(2.009.042)	(327.347)
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	8.406
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(30.409.841)	(50.307.281)	(25.914.465)	(3.787.204)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	25.922.734	38.117.685	9.226.303	74.994
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	21.370.618	37.303.752	7.217.261	738.382

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Ngàn VND
Cơ sở hạ tầng

Nguyên giá

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	252.471.651
Tăng trong kỳ	2.812.031
Giảm trong kỳ	(780.945)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	254.502.737

Giá trị khấu hao lũy kế

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(19.423.640)
Khấu hao trong kỳ	(5.898.532)
Giảm trong kỳ	506.661
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(24.815.511)

Giá trị còn lại

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	233.048.011
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	229.687.226

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở hầu hết bất động sản đầu tư đã được cho thuê vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (*)	1.728.975.144	1.026.421.595
Khác	1.612.864	1.375.754
TỔNG CỘNG	1.730.588.008	1.027.797.349

(*) Quyền tài sản phát sinh từ dự án này đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngân VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng SOL E&C	11.533.739	47.808.033
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	9.110.102	105.461.150
Khác	92.514.836	135.040.027
TỔNG CỘNG	113.158.677	288.309.210

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngân VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	644.964.117	1.897.476.452
Khác	3.338.246	3.750.965
TỔNG CỘNG	648.302.363	1.901.227.417
Trong đó:		
Bên khác	648.302.363	1.893.426.565
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	7.800.852

(*) Người mua trả tiền trước chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo tiến độ của các hợp đồng mua bán bất động sản thuộc các dự án của Nhóm Công ty. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Nhóm Công ty hoàn thành và bàn giao các bất động sản này cho khách hàng.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngân VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Thuế thu nhập doanh nghiệp	279.218.333	264.752.892
Thuế giá trị gia tăng	90.668.831	11.355.381
Thuế thu nhập cá nhân	1.039.593	1.361.681
Khác	196.992	15.034
TỔNG CỘNG	371.123.749	277.484.988

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
	Ngàn VND	
Ngắn hạn	133.434.369	182.624.748
Chi phí lãi vay	123.244.736	115.902.784
Chi phí phát triển dự án	-	54.350.564
Khác	10.189.633	12.371.400
Dài hạn	3.678.180	4.642.067
Chi phí phát triển dự án	3.678.180	4.642.067
TỔNG CỘNG	137.112.549	187.266.815

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
	Ngàn VND	
Ngắn hạn	1.121.535	-
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	1.121.535	-
Dài hạn	25.920.897	34.609.526
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	25.920.897	34.609.526
TỔNG CỘNG	27.042.432	34.609.526

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
	Ngàn VND	
Ngắn hạn	377.450.603	379.476.348
Quỹ bảo tri	271.206.860	322.667.773
Nhận ký quỹ, ký cược	26.738.125	28.830.306
Quà tặng, hỗ trợ lãi suất	42.358.214	1.772.730
Khác	37.147.404	26.205.539
Dài hạn	444.736.603	449.265.711
Nhận vốn góp từ hợp tác đầu tư (i)	424.000.000	424.000.000
Khác	20.736.603	25.265.711
TỔNG CỘNG	822.187.206	828.742.059

(i) Đây là các khoản nhận vốn hợp tác từ Công ty Cổ phần Bất động sản Viet Light và Công ty TNHH Đầu tư Tư vấn Mẫn Châu với số tiền lần lượt là 304.000.000 ngàn VND và 120.000.000 ngàn VND liên quan đến các Hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển Khu nhà ở thấp tầng với diện tích 106.792,8 m² tại Xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Ngàn VND	
	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Số đầu kỳ	53.123.491	81.875.951
Trích lập quỹ	56.728.949	50.097.169
Sử dụng quỹ	(57.283.058)	(78.741.759)
Giảm khác	-	(107.870)
Số cuối kỳ	52.569.382	53.123.491

22. VAY

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	1.801.814.754	1.100.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	1.250.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	551.814.754	-
Trái phiếu đến hạn trả	-	1.100.000.000
Dài hạn	8.347.586.360	5.998.206.256
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	8.347.586.360	5.998.206.256
TỔNG CỘNG	10.149.401.114	7.098.206.256

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội					
Khoản vay 1	<u>1.250.000.000</u>	Tại ngày 16 tháng 4 năm 2026	Tài trợ dự án Khu dân cư Phong Phú 2	9	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ quyền sử dụng đất tại Xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4					
Khoản vay 1	2.560.283.834	Từ ngày 05 tháng 4 năm 2026 đến ngày 24 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,7%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Bình Trưng và phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2					
Khoản vay 1	3.004.397.168	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2028 đến ngày 7 tháng 5 năm 2032	Tài trợ dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng - Giai đoạn 1, Khu dân cư 11A - Giai đoạn 1 và Khu dân cư Tân Tạo A	Lãi suất tiết kiệm cá nhân 24 tháng trả cuối kỳ + biên độ 2,7%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng - Giai đoạn 1, Thành Phố Hồ Chí Minh

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội					
Khoản vay 1	2.951.465.768	Từ ngày 24 tháng 2 năm 2027 đến ngày 24 tháng 2 năm 2031	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A	Lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A
Khoản vay 2	383.254.344	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 1 tháng 7 năm 2027	Tài trợ dự án khu nhà ở Bình Trưng Đông, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở + biên độ 2,6%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ dự án Đoàn Nguyên-Bình Trưng Đông
TỔNG CỘNG	8.899.401.114				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	551.814.754				
Vay dài hạn	8.347.586.360				

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

					Ngàn VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.993.119.710	1.338.891.660	352.249.171	3.766.498.965	13.450.759.506
Vốn tăng trong kỳ	1.208.917.440	1.974.682.584	-	-	3.183.600.024
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	810.413.554	810.413.554
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(35.783.692)	(35.783.692)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành	-	-	-	(14.313.477)	(14.313.477)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	909.388.500	-	-	(909.388.500)	-
Khác	-	-	(383.612)	383.612	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	10.111.425.650	3.313.574.244	351.865.559	3.617.810.462	17.394.675.915
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	10.111.425.650	3.313.574.244	351.865.559	3.617.810.462	17.394.675.915
Vốn tăng trong kỳ (*)	99.600.000	39.840.000	-	-	139.440.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.052.699.493	1.052.699.493
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	(40.520.678)	(40.520.678)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành (**)	-	-	-	(16.208.271)	(16.208.271)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	1.011.123.340	-	-	(1.011.123.340)	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	11.222.148.990	3.353.414.244	351.865.559	3.602.657.666	18.530.086.459

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2025/NQ_HĐQT ngày 29 tháng 7 năm 2025, Công ty đã thông qua kết quả phát hành 101.112.334 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 cho cổ đông hiện hữu và 9.960.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty ("ESOP") với giá phát hành là 14.000 Đồng/cổ phiếu. Qua đó, tổng số cổ phiếu của Công ty sau đợt phát hành là 1.122.214.899 cổ phiếu. Vào ngày 6 tháng 8 năm 2025, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 34 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt tăng vốn điều lệ từ 10.111.425.650 ngàn VND lên 11.222.148.990 ngàn VND.

(**) Theo Nghị quyết số 01/2025/NQ_ĐHĐCĐ của Đại hội đồng Cổ đông ngày 24 tháng 4 năm 2025:

- Mức trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 5% LNST của năm 2024.
- Mức trích lập Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành là 2% LNST của năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	10.111.425.650	7.993.119.710
Tăng trong kỳ	1.110.723.340	2.118.305.940
Số cuối kỳ	11.222.148.990	10.111.425.650
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	1.011.123.340	909.388.500
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	1.011.123.340	909.388.500

23.3 Cổ phiếu

	Số cổ phiếu	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cổ phiếu được phép phát hành	1.122.214.899	1.011.142.565
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	1.122.214.899	1.011.142.565
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	1.122.214.899	1.011.142.565
Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).		

24. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vốn điều lệ đã góp	2.274.450.000	2.273.650.000
Lãi (lỗ) sau thuế lũy kế	366.274.181	(214.892.749)
Quỹ đầu tư và phát triển	418	418
TỔNG CỘNG	2.640.724.599	2.058.757.669

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay		Năm nay	
	Năm trước		Năm trước	
Tổng doanh thu	1.817.431.551	2.063.207.318	4.686.541.340	3.295.129.859
Trong đó:				
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.802.768.588	2.047.550.076	4.623.873.728	3.241.390.518
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.211.036	12.469.701	47.812.046	45.977.232
Doanh thu từ hoạt động cho thuê	2.451.927	3.187.541	14.855.566	7.762.109
Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.095.395)	(15.677.790)	(12.748.995)	(16.545.653)
Hàng bán bị trả lại	-	-	-	(816.312)
Chiết khấu thương mại	(1.095.395)	(15.677.790)	(12.748.995)	(15.729.341)
Doanh thu thuần	1.816.336.156	2.047.529.528	4.673.792.345	3.278.584.206
Trong đó:				
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.801.673.193	2.031.872.286	4.611.124.733	3.224.844.865
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.211.036	12.469.701	47.812.046	45.977.232
Doanh thu từ hoạt động cho thuê	2.451.927	3.187.541	14.855.566	7.762.109

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay		Năm nay	
	Năm trước		Năm trước	
Lãi tiền gửi	11.666.709	7.382.978	40.419.729	38.189.200

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay		Năm nay	
	Năm trước		Năm trước	
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	511.743.300	1.125.290.682	1.845.261.590	1.493.911.394
Giá vốn dịch vụ cung cấp	13.503.687	10.559.591	46.368.510	39.710.096
Giá vốn hoạt động cho thuê	1.496.659	3.316.140	6.410.445	5.415.399
TỔNG CỘNG	526.743.646	1.139.166.413	1.898.040.545	1.539.036.889

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay		Năm nay	
	Năm trước		Năm trước	
Chiết khấu thanh toán	75.431.345	170.816.876	179.874.385	215.961.728
Khác	-	-	-	60.000
TỔNG CỘNG	75.431.345	170.816.876	179.874.385	216.021.728

Ngàn VND

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay		Năm nay	
	Năm trước		Năm trước	
Chi phí bán hàng	211.935.272	162.708.418	400.819.803	222.684.170
Chi phí hoa hồng	58.749.447	87.342.919	151.100.147	117.513.940
Chi phí hỗ trợ khách hàng	121.770.373	50.488.464	190.488.712	63.179.647
Chi phí nhân viên	4.573.196	1.128.691	17.690.560	11.430.653
Chi phí quảng cáo	1.899.593	18.398.186	4.446.095	20.671.547
Khác	24.942.663	5.350.158	37.094.289	9.888.383
Chi phí quản lý doanh nghiệp	56.271.929	67.546.808	214.934.554	209.183.836
Chi phí nhân viên	24.470.184	28.276.517	101.999.989	95.465.419
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.418.527	30.465.337	89.056.239	94.611.920
Khác	9.383.218	8.804.954	23.878.326	19.106.497
TỔNG CỘNG	268.207.201	230.255.226	615.754.357	431.868.006

Ngàn VND

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay		Năm nay	
	Năm trước		Năm trước	
Thu nhập khác	30.563.772	6.771.224	65.519.563	41.515.925
Doanh thu dịch vụ quản lý	29.508.268	6.465.320	59.910.613	34.212.548
Bồi thường chấm dứt hợp đồng	1.055.504	79.119	3.116.300	3.865.314
Khác	-	226.785	2.492.650	3.438.063
Chi phí khác	(4.929.140)	(16.775.578)	(47.315.799)	(120.313.992)
Chi phí dịch vụ quản lý	(4.785.101)	(13.274.543)	(38.989.807)	(55.170.601)
Phạt, bồi thường	(132.998)	-	(4.490.631)	(59.207.501)
Khác	(11.041)	(3.501.035)	(3.835.361)	(5.935.890)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	25.634.632	(10.004.354)	18.203.764	(78.798.067)

Ngàn VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngân VND Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	310.589.323	269.770.138
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.559.815	3.325.801
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	92.730.990	(25.686.280)
TỔNG CỘNG	404.880.128	247.409.659

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

	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngân VND Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.038.746.551	1.051.048.716
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	407.749.310	210.209.743
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	44.663.096	41.300.246
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(60.764.316)	-
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	10.536.262	48.622.779
Điều chỉnh hợp nhất	1.135.961	(1.968.054)
Thoái vốn, giải thể công ty con	-	(54.080.856)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.559.815	3.325.801
Chi phí thuế TNDN	404.880.128	247.409.659

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Ngân VND</i>	
			<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả	9.810.589	9.906.428	(95.839)	91.431
Dự phòng phải thu khó đòi	400.000	400.000	-	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	334.908	349.413	(14.505)	(12.775)
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị tài sản khi góp vốn vào công ty con	289.810.650	445.341.326	(155.530.676)	-
Chênh lệch do thoái vốn công ty con	51.192.298	51.192.298	-	-
Bù trừ với thuế TNDN hoãn lại phải trả	205.607	(21.682)	227.289	1.156.791
TỔNG CỘNG	351.754.052	507.167.783	(155.413.731)	1.235.447
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thu nhập lãi vay dự thu	(52.196)	(4.218.369)	4.166.173	22.138.239
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(553.320.918)	(592.991.495)	39.670.577	812.313
Chênh lệch do hợp nhất công ty con	(17.308.036)	(36.381.316)	19.073.280	2.657.072
Bù trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại	(205.607)	21.682	(227.289)	(1.156.791)
TỔNG CỘNG	(570.886.757)	(633.569.498)	62.682.741	24.450.833
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại thuần			(92.730.990)	25.686.280

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngàn VND Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 (**)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	1.052.699.493	810.413.554
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(52.634.975)	(40.520.678)
Quỹ thưởng HĐQT và Ban điều hành (*)	(21.053.990)	(16.208.271)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	979.010.528	753.684.605
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	1.116.675.502	1.040.304.033
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (ngàn VND/cổ phiếu)	0,88	0,72
- Lãi suy giảm (ngàn VND/cổ phiếu)	0,88	0,72

(*) Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty đã tạm ước tính quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng HĐQT và Ban Điều hành dựa trên tỷ lệ trích của lợi nhuận năm 2024 đã được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 24 tháng 4 năm 2025.

(**) Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được tính lại để phản ánh việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2024 cho cổ đông hiện hữu.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

32. THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với các bên liên quan

Trong kỳ, các giao dịch được thực hiện với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngàn VND Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Các cá nhân có liên quan	Bên liên quan	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.548.592	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

32. THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

		Ngàn VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu khách hàng ngắn hạn			
Các cá nhân có liên quan	Bên liên quan	-	388.515
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Các cá nhân có liên quan	Bên liên quan	-	7.800.852

33. CÁC CAM KẾT THUẾ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty thuế văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuế phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngày 31 tháng 12		Ngày 31 tháng 12	
	năm 2025		năm 2024	
Đến 1 năm		28.726.603		33.336.743
Trên 1 đến 5 năm		-		28.711.241
TỔNG CỘNG		28.726.603		62.047.984

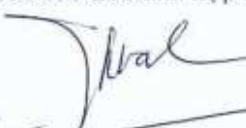
34. GIẢI TRÌNH TĂNG/GIẢM LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỲ

Trong quý 4/2025, Nhóm Công ty có khoản tăng lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ với giá trị khoảng 381 tỷ đồng cùng với khoản giảm chi phí tài chính với giá trị khoảng 95 tỷ đồng bù trừ với khoản tăng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp và lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát với giá trị lần lượt là 78 tỷ đồng và 302 tỷ đồng làm tăng lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ trong quý 4/2025 25% q1 so với cùng kỳ quý 4/2024.

35. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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


 Nguyễn Thị Lan Hương
 Người lập


 Đặng Thị Thủy Trang
 Kế toán trưởng


 Vương Văn Minh
 Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 01 năm 2026