CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN *KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY*	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM* *Independence – Freedom - Happiness*
Số/*No*: 37/2026/CV-KĐ	Tp.HCM, ngày 27 tháng 3 năm 2026 *Ho Chi Minh City, 27 March 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

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

1. Tên tổ chức : Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
   Name of organization : Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company

- Mã chứng khoán : KDH
  Stock Code : KDH
- Địa chỉ : Phòng 1 & 2, Lầu 11 SaiGon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh
  Address : Room 1 & 2, Floor 11th SaiGon Centre, 67 Le Loi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City
- Điện thoại/*Tel* : 028 3820 8858 Fax: 028 3820 8859
- Email : info@khangdien.com.vn

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền ("Công ty") giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 thay đổi so với số liệu cùng kỳ năm trước như sau:

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company ("The Company") would like to explain the variance of profit after tax for the year 2025 compared to the same period of last year as follows:

Ngàn VND/VND'000

Stt/No	Chỉ tiêu/Item	2025	2024	Chênh lệch /Variance (%)
1	Lợi nhuận sau thuế của công ty (BCTC Riêng) *Profit after tax (Separate financial statements)*	1.727.393.356 *1,727,393,356*	1.333.285.241 *1,333,285,241*	29,6% *29.6%*
2	Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho Cổ đông của Công ty (BCTC Hợp nhất) *Profit after tax attributable to Shareholders to the Company (Consolidated financial statements)*	*1.045.471.436* *1,045,471,436*	810.413.554 *810,413,554*	29,0% *29.0%*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN
Date: 2026.03.27 15:14:36 +07'00'

Nguyên nhân/*Reason*:

Theo BCTC Riêng của Công ty năm 2025 và năm 2024 đã được kiểm toán thì lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC Riêng năm 2025 tăng 29,6% so với cùng kỳ năm trước do khoản tăng doanh thu tài chính với giá trị là 169 tỷ đồng chủ yếu đến từ khoản tăng lãi tiền gửi, lãi cho vay và khoản giảm chi phí tài chính với giá trị là 263 tỷ đồng bù trừ với khoản tăng chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp với giá trị lần lượt là 8 tỷ đồng và 30 tỷ đồng.

According to the Company's separate financial statements for the year 2025 and 2024, profit after tax on the separate financial statements for the year 2025 increased by 29.6% compared to the last year was due to an increase in financial income amounting to VND 169 billion mainly came from the interest income from deposits and lendings and a decrease in financial expense with an amount of VND 263 billion offsetting against an increase in general and administration expense and corporate income tax expense amounting to VND 8 billion and VND 30 billion, respectively.

Theo BCTC Hợp nhất của Công ty năm 2025 và năm 2024 đã được kiểm toán thì lợi nhuận sau thuế phân bổ cho Cổ đông của Công ty trên BCTC Hợp nhất năm 2025 tăng 29% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do khoản tăng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh với giá trị là 891 tỷ đồng cùng với khoản tăng thu nhập khác với giá trị là 96 tỷ đồng bù trừ với khoản tăng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp và lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông không kiểm soát với giá trị lần lượt là 163 tỷ đồng và 587 tỷ đồng.

According to the Company's consolidated financial statements for the year 2025 and 2024, profit after tax attributable to Shareholders to the Company on the consolidated financial statements for the year 2025 increased by 29% compared to the last year was mainly due to an increase in net operating profit with an amount of VND 891 billion together with an increase in net other income with an amount of VND 96 billion offsetting against an increase in corporate income tax expense and profit after tax attributable to non-controlling interests amounting to VND 163 billion and VND 587 billion, respectively.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/03/2026 tại đường dẫn: https://www.khangdien.com.vn/.

   This information was published on the company's website on 27 March 2026, as in the link: https://www.khangdien.com.vn/

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law./

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN
KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT/*LEGAL REPRESENTATIVE*
TỔNG GIÁM ĐỐC/*General Director*

VƯƠNG VĂN MINH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	10

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 2 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302588596 thay đổi gần nhất lần thứ 34 ngày 6 tháng 8 năm 2025.		
Hội đồng Quản trị	Bà	Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch
	Ông	Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch
	Bà	Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
	Bà	Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập
	Ông	Vương Văn Minh	Thành viên
Ban Kiểm soát	Ông	Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban
	Bà	Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên
	Bà	Lê Thị Thùy Trang	Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông	Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc
	Ông	Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc
	Bà	Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật	Ông	Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	Phòng 1 & 2, Lầu 11 Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam		
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)		

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc Công ty đối với Báo cáo Tài chính Hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Nhóm công ty") thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 51. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0302588598 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 26 tháng 3 năm 2026

pwc

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Nhóm công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2025, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 26 tháng 3 năm 2026. Báo cáo tài chính hợp nhất này 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 nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 51.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 Nhóm công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
Số 29, Đường Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
ĐT: +84 (28) 38230796, www.pwc.com/vn

pwc

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

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

CÔNG TY TNHH PWC (VIỆT NAM) M.S.D.N: 0100157406 - C.T.T.N.H.H THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Hoàng Nam
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0849-2023-006-1
Chữ ký được ủy quyền

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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM17879
TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**31.619.143.989**	**28.843.541.265**
110	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	4	**2.544.284.739**	**3.095.618.574**
111	Tiền		1.944.462.142	988.711.089
112	Các khoản tương đương tiền		599.822.597	2.106.907.485
120	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**211.005.868**	**276.869.548**
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	211.005.868	276.869.548
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**5.482.080.199**	**3.018.308.105**
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6(a)	1.262.041.715	166.189.648
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	3.279.487.815	1.641.598.909
136	Phải thu ngắn hạn khác	8	940.550.669	1.210.519.548
140	**Hàng tồn kho**		**23.260.015.942**	**22.178.035.895**
141	Hàng tồn kho	9	23.260.015.942	22.178.035.895
150	**Tài sản ngắn hạn khác**		**121.757.241**	**274.709.143**
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10	32.870.488	192.784.796
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	16(a)	54.622.046	78.680.052
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16(a)	34.264.707	3.244.295

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
200	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.454.876.098**	**1.914.178.645**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**62.449.863**	**69.015.396**
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	6(b)	52.728.524	57.219.175
216	Phải thu dài hạn khác		12.387.128	14.462.010
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6(b)	(2.665.789)	(2.665.789)
220	**Tài sản cố định**		**66.632.111**	**73.341.716**
221	Tài sản cố định hữu hình	11	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	Tài sản cố định vô hình		2.098	-
228	Nguyên giá		392.160	339.700
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(390.062)	(339.700)
230	**Bất động sản đầu tư**	12	**229.687.226**	**233.048.011**
231	Nguyên giá		254.502.737	252.471.651
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(24.815.511)	(19.423.640)
240	**Tài sản dở dang dài hạn**		**1.734.676.674**	**1.027.797.349**
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.734.676.674	1.027.797.349
260	**Tài sản dài hạn khác**		**361.430.224**	**510.976.173**
261	Chi phí trả trước dài hạn		3.637.450	3.808.390
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22	357.792.774	507.167.783
270	**TỔNG TÀI SẢN**		**34.074.020.087**	**30.757.719.910**

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**12.909.740.367**	**11.304.286.326**
310	**Nợ ngắn hạn**		**3.515.423.431**	**4.182.246.202**
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	113.158.677	288.309.210
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	648.302.363	1.901.227.417
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16(b)	389.295.706	277.484.988
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	175.136.246	182.624.748
319	Phải trả ngắn hạn khác	18(a)	335.146.302	379.476.348
320	Vay ngắn hạn	19(a)	1.801.814.754	1.100.000.000
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	52.569.383	53.123.491
330	**Nợ dài hạn**		**9.394.316.936**	**7.122.040.124**
333	Chi phí phải trả dài hạn		3.678.180	4.642.067
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	25.920.897	34.609.526
337	Phải trả dài hạn khác	18(b)	445.456.603	449.265.711
338	Vay dài hạn	19(b)	8.347.586.360	5.998.206.256
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	22	569.999.788	633.569.498
342	Dự phòng phải trả dài hạn		1.675.108	1.747.066
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**21.164.279.720**	**19.453.433.584**
410	**Vốn chủ sở hữu**		**21.164.279.720**	**19.453.433.584**
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	11.222.148.990	10.111.425.650
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	3.353.414.244	3.313.574.244
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	351.865.559	351.865.559
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	3.595.429.609	3.617.810.462
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước*		*2.549.958.173*	*2.807.396.908*
421b	*- LNST chưa phân phối của năm nay*		*1.045.471.436*	*810.413.554*
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	2.641.421.318	2.058.757.669
440	**TỔNG NGUỒN VỐN**		**34.074.020.087**	**30.757.719.910**

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

Nguyễn Thị Lan Hương	Đặng Thị Thùy Trang	Vương Văn Minh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc Người đại diện theo pháp luật Ngày 26 tháng 3 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mẫu số B 02 – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số		Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
01	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**4.689.097.351**	**3.295.129.859**
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		(37.992.301)	(16.545.653)
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	28	**4.651.105.050**	**3.278.584.206**
11	**Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	29	**(1.897.567.306)**	**(1.539.036.889)**
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**2.753.537.744**	**1.739.547.317**
21	Doanh thu hoạt động tài chính	30	40.419.727	38.189.200
22	Chi phí tài chính	31	(179.874.386)	(216.021.728)
25	Chi phí bán hàng	32	(373.476.956)	(222.684.170)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	(220.033.227)	(209.183.836)
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**2.020.572.902**	**1.129.846.783**
31	Thu nhập khác	34	65.519.564	41.515.925
32	Chi phí khác	34	(47.127.422)	(120.313.992)
40	**Lợi nhuận/(lỗ) khác**		**18.392.142**	**(78.798.067)**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**2.038.965.044**	**1.051.048.716**
51	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành**	35	**(326.521.380)**	**(273.095.939)**
52	**(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	35	**(85.805.299)**	**25.686.280**
60	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**1.626.638.365**	**803.639.057**
	Phân bổ cho:			
61	**Cổ đông của Công ty**		**1.045.471.436**	**810.413.554**
62	**Cổ đông không kiểm soát**		**581.166.929**	**(6.774.497)**
70	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	26(a)	**0,87**	**0,72**
71	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	26(b)	**0,87**	**0,72**

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

Nguyễn Thị Lan Hương	Đặng Thị Thùy Trang	Vương Văn Minh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc Người đại diện theo pháp luật Ngày 26 tháng 3 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mẫu số B 03 – DN/HN

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

Mã số		Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**2.038.965.044**	**1.051.048.716**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư		13.262.422	13.552.292
03	Các khoản dự phòng		(71.958)	587.852
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(40.419.727)	(38.189.200)
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động**		**2.011.735.781**	**1.026.999.660**
09	Tăng các khoản phải thu		(1.318.726.025)	(624.421.551)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.081.980.047)	(3.494.074.506)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(627.172.739)	491.970.447
12	Giảm chi phí trả trước		160.085.248	150.753.587
14	Tiền lãi vay đã trả		(818.163.824)	(744.869.152)
15	Thuế TNDN đã nộp		(292.707.526)	(375.164.365)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(57.283.057)	(78.741.759)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(2.024.212.189)**	**(3.647.547.639)**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(683.396.969)	(100.085.258)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(251.156.593)	(258.827.707)
24	Tiền thu hồi từ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		317.020.273	2.482.557
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.146.035.000)	(600.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		41.011.785	38.284.929
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(1.722.556.504)**	**(918.145.479)**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		144.240.000	3.183.800.024
32	Tiền chi trả vốn góp cho chủ sở hữu		-	(4.473.280)
33	Tiền thu từ đi vay		5.458.618.216	4.364.973.211
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.407.423.358)	(3.612.612.968)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**3.195.434.858**	**3.931.686.987**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(551.333.835)**	**(634.006.131)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	4	**3.095.618.574**	**3.729.624.705**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	4	**2.544.284.739**	**3.095.618.574**

Các thông tin bổ sung cho các khoản mục trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh 38.

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

Nguyễn Thị Lan Hương	Đặng Thị Thùy Trang	Vương Văn Minh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc Người đại diện theo pháp luật Ngày 26 tháng 3 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 2 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302588596 điều chỉnh gần nhất lần thứ 34 ngày 6 tháng 8 năm 2025.

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

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

Chu kỳ kinh doanh thông thường của mỗi dự án của Nhóm công ty là từ 12 tháng đến 36 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm công ty có 252 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 262 nhân viên).

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 của Nhóm công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 13 công ty con sở hữu trực tiếp và 11 công ty con sở hữu gián tiếp). Chi tiết như sau:

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2025 Tỷ lệ sở hữu %	31.12.2025 Tỷ lệ quyền biểu quyết %	31.12.2024 Tỷ lệ sở hữu %	31.12.2024 Tỷ lệ quyền biểu quyết %
	Công ty con sở hữu trực tiếp						
1	Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà, đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,95	99,95	99,95	99,95
3	Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
4	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Saphire	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
6	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
7	Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
9	Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,90	99,85	99,90
10	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
11	Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	TP. 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 (Thuyết minh 3)	TP. 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 3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,47	99,47

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2025 Tỷ lệ sở hữu %	31.12.2025 Tỷ lệ quyền biểu quyết %	31.12.2024 Tỷ lệ sở hữu %	31.12.2024 Tỷ lệ quyền biểu quyết %
	Công ty con sở hữu gián tiếp						
1	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
2	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
3	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,95	99,90	99,95
4	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát (Thuyết minh 3)	TP. 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	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,90	99,70	99,90
6	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
7	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,80	99,70	99,80
9	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,85	51,00	50,85	51,00
10	Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,95	51,00	50,95	51,00
11	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lộc Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,90	99,00	98,90	99,00

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc, ngoại trừ hợp nhất kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh 2.4.

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

Chế độ kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, thay thế Thông tư 200/2014/TT-BTC có hiệu lực áp dụng từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026. Do đó, Nhóm công ty sẽ áp dụng Thông tư 99 từ năm tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Thông tư 99 yêu cầu đổi tên "Bảng cân đối kế toán" thành "Báo cáo tình hình tài chính"; thay đổi tên hoặc bổ sung thêm một vài chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; và bổ sung thêm các thuyết minh. Đối với việc ghi nhận, đo lường và trình bày, Thông tư 99 có các cập nhật quan trọng như chỉ bắt đầu ghi nhận chi phí sửa chữa định kỳ TSCĐ khi phát sinh thay vì được trích trước, rà soát và hạch toán theo bản chất của hợp đồng hợp tác kinh doanh... Thông tư 99 cũng bổ sung quy định cho việc áp dụng các thay đổi chính sách kế toán do áp dụng lần đầu các quy định của Thông tư 99 theo phương pháp hồi tố đơn giản, hồi tố đầy đủ hoặc không hồi tố tùy theo từng trường hợp cụ thể.

Ban Tổng Giám đốc của Nhóm công ty đang tiếp tục đánh giá mức độ ảnh hưởng của Thông tư 99 đến việc đo lường và trình bày các số liệu so sánh trên báo cáo tài chính của Tập đoàn trong các năm tài chính tới.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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 nghìn Đồng Việt Nam ("nghìn VND" hoặc "nghìn Đồng").

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Nhóm công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm năng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Nhóm công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Nhóm công ty. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Nhóm công ty sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Nhóm công ty được loại trừ khi hợp nhất.

Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Nhóm công ty áp dụng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty con (tiếp theo)

Báo cáo tài chính của các công ty trong Nhóm công ty sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán. Nếu ngày kết thúc kỳ kế toán khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc kỳ kế toán của các công ty và ngày kết thúc kỳ kế toán của Nhóm công ty. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các năm tài chính.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Nhóm công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Nhóm công ty trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào LNST chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Nhóm công ty trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Nhóm công ty trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.6 Các khoản phải thu

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

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

2.7 Hàng tồn kho

Bất động sản xây dựng dở dang

Bất động sản được mua hoặc 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 quản lý xây dựng và các chi phí khác trực tiếp liên quan đến hoạt động xây dựng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của bất động sản trong 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 ước tính cần thiết cho việc bán hàng.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.7 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho bao gồm nguyên vật liệu, 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 cần thiết cho việc tiêu thụ.

Nhóm công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá vốn xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

2.8 Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Nhóm công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.9 Tài sản cố định ("TSCĐ")

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

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

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian sử dụng hữu ích ước tính. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các loại 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 quản lý	3 năm
Phần mềm vi tính	3 – 10 năm

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích kinh doanh, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.10 Thuê hoạt động

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.11 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Nhóm công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong năm tài chính.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong thời gian sử dụng hữu ích ước tính. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các nhóm tài sản như sau:

Cơ sở hạ tầng	50 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 50 năm

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.12 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, ngoại trừ chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án, được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Nhóm công ty chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

2.13 Nợ phải trả

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.14 Vay

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

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc hình thành bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc hình thành bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Nhóm công ty xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc hình thành tài sản đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm tài chính, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

2.15 Chi phí phải trả

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

2.16 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

2.17 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Nhóm công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Nhóm công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm tài chính tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.18 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.19 Phân phối lợi nhuận

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

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

Nhóm công ty trích lập các quỹ sau:

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.20 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi bất động sản đã được hoàn thành và đã 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 bán bất động sản.

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

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng sản phẩm hoặc hàng hóa. Trường hợp 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.

(b) 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 tỷ 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.

(c) Thu nhập lãi

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(d) Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia

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

- 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 được ghi nhận khi Nhóm công ty xác lập quyền nhận cổ tức, lợi nhuận từ các đơn vị đầu tư.

2.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tài chính tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu năm tài chính phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm tài chính, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của năm tài chính lập báo cáo.

2.22 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.23 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm tài chính chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay, chi phí phát sinh từ hoạt động đi vay, phát hành trái phiếu, và chiết khấu thanh toán.

2.24 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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

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

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

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

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

2.27 Các bên liên quan

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

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

2.28 Báo cáo bộ phận

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.29 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của TSCĐ và bất động sản đầu tư (Thuyết minh 2.9 và Thuyết minh 2.11);
- Thời điểm ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản (Thuyết minh 2.20).

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

3 HỢP NHẤT KINH DOANH

Góp vốn thêm vào công ty con

Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông ("Phúc Thông")

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/2025/NQ_HĐQT ngày 30 tháng 7 năm 2025, Nhóm công ty đã góp thêm 475.200.000 nghìn Đồng để tăng vốn điều lệ của Phúc Thông. Tổng số vốn góp của Nhóm công ty tại Phúc Thông sau khi tăng vốn là 495.000.000 nghìn Đồng, chiếm 99% vốn điều lệ của Phúc Thông.

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

Theo Quyết định số 26A/2025/TGĐ ngày 16 tháng 12 năm 2025, Nhóm công ty đã góp thêm 80.000.000 nghìn Đồng để tăng vốn điều lệ của Minh Phát. Tổng số vốn góp của Nhóm công ty tại Minh Phát sau khi tăng vốn là 90.200.000 nghìn Đồng, chiếm 90,20% vốn điều lệ của Minh Phát.

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 được hoàn thành vào ngày 3 tháng 2 năm 2025.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Tiền mặt	9.018.754	12.889.399
Tiền gửi ngân hàng	1.935.443.388	975.821.690
Các khoản tương đương tiền (*)	599.822.597	2.106.907.485
	2.544.284.739	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 ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,5%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1,5%/năm đến 4,6%/năm).

5 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ trên ba tháng và 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).

6 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

(a) Ngắn hạn

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Bên thứ ba	1.262.041.715	165.801.133
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	-	388.515
	1.262.041.715	166.189.648

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

(b) Dài hạn

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Bên thứ ba	52.728.524	57.219.175

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, dự phòng phải thu dài hạn khó đòi là 2.665.789 nghìn Đồng.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn góp (*)	1.746.035.000	600.000.000
Trả trước để mua quyền sử dụng đất (**)	1.235.039.565	817.686.450
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	278.273.799	209.722.139
Khác	20.139.451	14.190.320
	3.279.487.815	1.641.598.909

(*) Số dư thể hiện khoản trả trước lần lượt tương ứng với 50% và 45% giá trị các Hợp đồng Nguyên tắc về việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản An Vinh Phát ("An Vinh Phát") và Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản An Lập ("An Lập"). Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm công ty đã ký kết các Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của An Lập và đang tiến hành các thủ tục cần thiết để hoàn tất các giao dịch này.

(**) Khoản trả trước cho các hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các dự án của Nhóm công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Nhóm công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục cần thiết để nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm công ty không có khoản trả trước ngắn hạn cho người bán nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Tạm ứng để thực hiện dự án (*)	900.000.000	1.160.000.000
Tạm ứng nhân viên	15.319.618	11.485.507
Khác	25.231.051	39.034.041
	940.550.669	1.210.519.548

(*) 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm công ty không có khoản phải thu ngắn hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

9 HÀNG TỒN KHO

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	23.259.128.298	22.177.757.153
Nguyên vật liệu	887.644	278.742
	23.260.015.942	22.178.035.895

(*) Bất động sản xây dựng dở dang chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí phát triển khác cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Khang Phúc – Khu Dân cư Tân Tạo (**)	8.680.511.770	6.860.858.846
Bình Trưng – Bình Trưng Đông (**)	4.825.068.181	4.422.577.261
Đoàn Nguyên – Bình Trưng Đông (**)	3.482.666.891	3.662.303.398
Khang Phúc – Khu Dân cư Bình Hưng 11A	2.005.100.754	1.816.355.023
Khang Phúc – Khu Dân 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
Khác	1.394.536.718	2.231.619.630
	23.259.128.298	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 19).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 800.955.004 nghìn Đồng (năm 2024: 769.006.424 nghìn Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định số tiền chi phí lãi vay được vốn hóa vào từng dự án cụ thể là mức lãi suất thực tế phát sinh từ các khoản vay nhằm mục đích phát triển dự án đó của Nhóm công ty.

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Chi phí hỗ trợ khách hàng	26.986.921	132.492.497
Khác	5.883.567	60.292.299
	32.870.488	192.784.796

11 TSCĐ HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc Nghìn VND	Máy móc thiết bị Nghìn VND	Phương tiện vận tải Nghìn VND	Thiết bị quản lý Nghìn VND	Tổng cộng Nghìn VND
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	51.780.459	87.611.033	33.131.726	3.543.257	**176.066.475**
Mua trong năm	132.980	-	89.500	793.476	**1.015.956**
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	-	(33.627)	**(33.627)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	51.913.439	87.611.033	33.221.226	4.303.106	**177.048.804**
Giá trị khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	25.857.725	49.493.348	23.905.423	3.468.263	**102.724.759**
Khấu hao trong năm	2.786.773	2.579.275	2.009.044	327.347	**7.702.439**
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	-	(8.407)	**(8.407)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	28.644.498	52.072.623	25.914.467	3.787.203	**110.418.791**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	25.922.734	38.117.685	9.226.303	74.994	**73.341.716**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	23.268.941	35.538.410	7.306.759	515.903	**66.630.013**

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Nhóm công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 70.282.937 nghìn Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 66.679.135 nghìn Đồng).

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ ("BĐSĐT")

	Nhà cửa, vật kiến trúc Nghìn VND	Cơ sở hạ tầng Nghìn VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	211.368.080	41.103.571	**252.471.651**
Tăng trong kỳ	2.582.136	229.895	**2.812.031**
Thanh lý, nhượng bán	-	(780.945)	**(780.945)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	213.950.216	40.552.521	**254.502.737**
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	9.933.268	9.490.372	**19.423.640**
Khấu hao trong năm	4.289.240	1.270.743	**5.559.983**
Thanh lý, nhượng bán	-	(168.112)	**(168.112)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	14.222.508	10.593.003	**24.815.511**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	201.434.812	31.613.199	**233.048.011**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	199.727.708	29.959.518	**229.687.226**

Đây chủ yếu là các bất động sản nắm giữ để cho thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị hợp lý của BĐSĐT chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức. Tuy nhiên, dựa trên khả năng cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của BĐSĐT lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu liên quan đến bất động sản đầu tư trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 17.757.054 nghìn Đồng (năm 2024: 7.741.349 nghìn Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm công ty không có bất động sản đầu tư nào đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng.

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (*)	1.733.063.810	1.026.421.595
Khác	1.612.864	1.375.754
	1.734.676.674	1.027.797.349

(*) Quyền tài sản phát sinh từ dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 19).

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG (tiếp theo)

Biến động về chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm tài chính như sau:

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Số dư đầu năm	1.027.797.349	932.612.542
Tăng trong năm	706.879.325	95.184.807
Số dư cuối năm	1.734.676.674	1.027.797.349

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 31.319.491 nghìn Đồng (năm 2024: 11.023.510 nghìn Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định số tiền chi phí lãi vay được vốn hóa là mức lãi suất thực tế phát sinh từ các khoản vay nhằm mục đích phát triển dự án này của Nhóm công ty.

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng SOL E&C	11.533.739	47.808.033
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	9.536.964	105.461.150
Khác	92.087.974	135.040.027
	113.158.677	288.309.210

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm công ty không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thanh toán.

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Bên thứ ba		
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	644.975.560	1.889.675.600
Khác	3.326.803	3.750.965
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))		
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	-	7.800.852
	648.302.363	1.901.227.417

(*) 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.

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

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

	Tại ngày 1.1.2025 Nghìn VND	Số phải thu/phải nộp trong năm Nghìn VND	Số đã thực nộp trong năm Nghìn VND	Số đã cấn trừ trong năm Nghìn VND	Tại ngày 31.12.2025 Nghìn VND
(a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	78.680.052	75.858.024	-	(99.916.030)	54.622.046
Thuế đất nộp thừa	-	-	-	32.003.567	32.003.567
Thuế TNDN	3.204.442	-	-	(1.175.800)	2.028.642
Thuế khác	39.853	192.645	-	-	232.498
	81.924.347	76.050.669	-	(69.088.263)	88.886.753
(b) Phải nộp					
Thuế TNDN	264.752.892	326.521.380	(292.707.526)	(1.175.800)	297.390.946
Thuế GTGT hàng bán	11.355.381	222.774.638	(43.545.160)	(99.916.030)	90.668.829
Thuế thu nhập cá nhân	1.361.681	10.994.712	(11.317.455)	-	1.038.938
Thuế đất	-	511.275.275	(543.278.842)	32.003.567	-
Thuế khác	15.034	5.025.029	(4.843.070)	-	196.993
	277.484.988	1.076.591.034	(895.692.053)	(69.088.263)	389.295.706

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Chi phí lãi vay	123.244.736	115.902.784
Khác	51.891.510	66.721.964
	175.136.246	182.624.748

18 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Quỹ bảo trì	271.206.859	322.667.773
Nhận ký quỹ, ký cược	38.034.232	28.830.306
Khác	25.905.211	27.978.269
	335.146.302	379.476.348

(b) Dài hạn

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Nhận vốn góp từ hợp tác đầu tư (*)	424.000.000	424.000.000
Khác	21.456.603	25.265.711
	445.456.603	449.265.711

(*) Đây là các khoản nhận vốn hợp tác từ Công ty Cổ phần Bất động sản Viet Light ("Viet Light") và Công ty TNHH Đầu tư Tư vấn Mẫn Châu ("Mẫn Châu") với số tiền lần lượt là 304.000.000 nghìn Đồng và 120.000.000 nghìn Đồng liên quan đến các Hợp đồng hợp tác đầu tư ký lần lượt ngày 2 tháng 4 năm 2024 và ngày 3 tháng 4 năm 2024, có thời hạn 36 tháng kể từ ngày ký, nhằm phát triển Khu nhà ở thấp tầng với diện tích 106.792,8 m^2 tại xã Bình Hưng, TP. Hồ Chí Minh.

19 VAY

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2025 Nghìn VND	Tăng Nghìn VND	Giảm Nghìn VND	Phân loại lại Nghìn VND	Tại ngày 31.12.2025 Nghìn VND
Vay ngân hàng ngắn hạn (*)	-	1.250.000.000	-	-	1.250.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (**)	-	-	-	551.814.754	551.814.754
Trái phiếu phát hành đến hạn phải trả (***)	1.100.000.000	-	(1.100.000.000)	-	-
	1.100.000.000	1.250.000.000	(1.100.000.000)	551.814.754	1.801.814.754

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2025 Nghìn VND	Tăng Nghìn VND	Giảm Nghìn VND	Phân loại lại Nghìn VND	Tại ngày 31.12.2025 Nghìn VND
Vay ngân hàng dài hạn (**)	5.998.206.256	4.208.618.216	(1.307.423.358)	(551.814.754)	8.347.586.360

19 VAY (tiếp theo)

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

	Tại ngày 31.12.2025 Nghìn VND	Tại ngày 31.12.2024 Nghìn VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội						
Khoản vay 1	1.250.000.000	-	16/4/2026	Tài trợ dự án Khu dân cư Phong Phú 2	8,5%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ quyền sử dụng đất tại Xã Bình Hưng, TP. Hồ Chí Minh

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

	Tại ngày 31.12.2025 Nghìn VND	Tại ngày 31.12.2024 Nghìn VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Sở Giao Dịch 2						
Khoản vay 1	3.004.397.168	-	Từ 25/7/2028 đến 7/5/2032	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, TP. Hồ Chí Minh

19 VAY (tiếp theo)

(**) Chi tiết của vay ngân hàng dài hạn như sau (tiếp theo):

	Tại ngày 31.12.2025 Nghìn VND	Tại ngày 31.12.2024 Nghìn VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4						
Khoản vay 1	2.560.283.834	2.560.283.834	Từ 5/4/2026 đến 24/4/2030	Tài trợ dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông, TP. 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, TP. Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	-	958.235.252	Từ 25/6/2027 đến 21/3/2029	Tài trợ dự án Khu nhà ở 11A	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án khu nhà ở 11A – Giai đoạn 1, Xã Bình Hưng, TP. Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh						
Khoản vay 1	-	174.216.460	Từ 24/3/2026 đến 27/9/2027	Tài trợ dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông, TP. Hồ Chí Minh	Lãi suất tiết kiệm cá nhân 12 tháng trả cuối kỳ + biên độ 2,3%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông, TP. Hồ Chí Minh

19 VAY (tiếp theo)

(**) Chi tiết của vay ngân hàng dài hạn như sau (tiếp theo):

	Tại ngày 31.12.2025 Nghìn VND	Tại ngày 31.12.2024 Nghìn VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	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	2.030.341.137	Từ 24/2/2027 đến 24/2/2031	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	275.129.573	Từ 1/7/2026 đến 1/7/2027	Tài trợ dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông, TP. Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở + biên độ 2,6%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông, TP. Hồ Chí Minh
Tổng cộng	**8.899.401.114**	**5.998.206.256**				
Trong đó:						
Vay dài hạn đến hạn trả	551.814.754	-				
Vay dài hạn	8.347.586.360	5.998.206.256				
	8.899.401.114	**5.998.206.256**				

19 VAY (tiếp theo)

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

	Tại ngày					
	31.12.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu dài hạn phát hành theo mệnh giá						
KDHH2125001	-	300.000.000	14/6/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00%/năm	Tín chấp
KDHH2225001	-	800.000.000	23/8/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00%/năm	Tín chấp
Tổng cộng	**-**	**1.100.000.000**				
Trong đó:						
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	1.100.000.000				

20 QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Số dư đầu năm	53.123.491	81.875.951
Tăng trong năm (Thuyết minh 24):	56.728.949	50.097.169
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	*40.520.678*	*35.783.692*
Thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành	*16.208.271*	*14.313.477*
Sử dụng trong năm	(57.283.057)	(78.741.759)
Khác	-	(107.870)
Số dư cuối năm	52.569.383	53.123.491

21 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn chủ yếu là các khoản doanh thu nhận tiền trước từ khách hàng liên quan đến hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Lê Minh Xuân.

22 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

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

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	357.792.774	507.167.783
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(569.999.788)	(633.569.498)
	(212.207.014)	(126.401.715)

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

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Số dư đầu năm	(126.401.715)	(152.087.995)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 35)	(85.805.299)	25.686.280
Số dư cuối năm	(212.207.014)	(126.401.715)

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

Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại như sau:

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị tài sản khi góp vốn vào công ty con	289.810.650	445.341.326
Chi phí phải trả	9.719.554	9.906.428
Khác	58.262.570	51.920.029
	357.792.774	507.167.783

Chi tiết thuế TNDN hoãn lại phải trả như sau:

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(553.320.899)	(592.991.495)
Khác	(16.678.889)	(40.578.003)
	(569.999.788)	(633.569.498)

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả năm 2025 là 20% (2024: 20%).

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

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con với tổng giá trị là 281.846.068 nghìn Đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 750.072.245 nghìn Đồng) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong vòng một đến năm năm tới. Nhóm công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế trên vì khả năng Nhóm công ty có thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ tính thuế này được đánh giá là không chắc chắn.

23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	2025		2024	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	1.122.214.899	-	1.011.142.565	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	1.122.214.899	-	1.011.142.565	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.122.214.899	-	1.011.142.565	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Vốn góp của chủ sở hữu Nghìn VND	Tổng cộng Nghìn VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	799.311.971	7.993.119.710	**7.993.119.710**
Cổ phiếu mới phát hành	120.891.744	1.208.917.440	**1.208.917.440**
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	90.938.850	909.388.500	**909.388.500**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.011.142.565	10.111.425.650	**10.111.425.650**
Cổ phiếu mới phát hành	9.960.000	99.600.000	**99.600.000**
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	101.112.334	1.011.123.340	**1.011.123.340**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.122.214.899	11.222.148.990	**11.222.148.990**

Mỗi cổ phiếu có mệnh giá là 10 nghìn Đồng.

24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu Nghìn VND	Thặng dư vốn cổ phần Nghìn VND	Quỹ đầu tư phát triển Nghìn VND	LNST chưa phân phối Nghìn VND	Tổng cộng Nghìn VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	7.993.119.710	1.338.891.660	352.249.171	3.766.498.965	**13.450.759.506**
Vốn tăng trong năm	1.208.917.440	1.974.682.584	-	-	**3.183.600.024**
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	810.413.554	**810.413.554**
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20)	-	-	-	(35.783.692)	**(35.783.692)**
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 20)	-	-	-	(14.313.477)	**(14.313.477)**
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	909.388.500	-	-	(909.388.500)	**-**
Khác	-	-	(383.612)	383.612	**-**
Tại 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 năm (*)	99.600.000	39.840.000	-	-	**139.440.000**
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.045.471.436	**1.045.471.436**
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20) (**)	-	-	-	(40.520.678)	**(40.520.678)**
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 20) (**)	-	-	-	(16.208.271)	**(16.208.271)**
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	1.011.123.340	-	-	(1.011.123.340)	**-**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	11.222.148.990	3.353.414.244	351.865.559	3.595.429.609	**18.522.858.402**

24 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 phổ thông 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 nghìn Đồng/cổ phiếu. Qua đó, tổng số cổ phiếu của Công ty sau đợt phát hành là 1.122.214.899 cổ phiếu.

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 ngày 6 tháng 8 năm 2025, thay đổi tăng vốn điều lệ của Công ty từ 10.111.425.650 nghìn Đồng lên 11.222.148.990 nghìn Đồng.

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

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

25 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Vốn điều lệ đã góp	2.274.450.000	2.273.650.000
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế lũy kế	366.970.900	(214.892.749)
Quỹ đầu tư và phát triển	418	418
	2.641.421.318	2.058.757.669

Biến động về lợi ích cổ đông không kiểm soát trong năm tài chính như sau:

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Số dư đầu năm	2.058.757.669	2.072.144.824
Vốn tăng/(giảm) trong năm	800.000	(1.170.000)
Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh	696.720	200.000
Cổ tức chi trả trong năm	-	(5.642.658)
Lợi nhuận/(lỗ) phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	581.166.929	(6.774.497)
Số dư cuối năm	2.641.421.318	2.058.757.669

26 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi, chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm tài chính, điều chỉnh cho cổ phiếu thưởng phát hành trong năm trừ đi cổ phiếu quỹ. Chi tiết như sau:

	2025	2024 (**)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	1.045.471.436	810.413.554
Điều chỉnh giảm do tăng số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (nghìn VND) (*)	(52.273.572)	(40.520.678)
Điều chỉnh giảm do tăng số trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban điều hành (nghìn VND) (*)	(20.909.429)	(16.208.271)
Lợi nhuận thuần sau điều chỉnh phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	972.288.435	753.684.605
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	1.116.675.502	1.040.304.033
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (nghìn VND)	0,87	0,72

(*) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm công ty đã tạm ước tính quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Hội đồng Quản trị 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 của năm tài chính kết thúc ngày ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được tính lại để phản ánh việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (Thuyết minh 24). Chi tiết như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2024		
	Số liệu báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần sau điều chỉnh phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	753.684.605	-	753.684.605
Bình quân gia quyền số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	939.191.699	101.112.334	1.040.304.033
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (nghìn VND)	0,80		0,72

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Nhóm công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng có tác động suy giảm trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

27 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Kim loại quý

Bao gồm trong tiền và tương đương tiền là số dư vàng được ghi nhận theo giá trị quy đổi tại cuối năm tài chính:

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Vàng	392.663	392.663

28 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	4.625.267.093	3.241.390.518
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	46.073.204	45.977.232
Doanh thu từ hoạt động cho thuê	17.757.054	7.762.109
	4.689.097.351	3.295.129.859
Các khoản giảm trừ		
Chiết khấu thương mại	(37.805.101)	(15.729.341)
Hàng bán bị trả lại	(187.200)	(816.312)
	(37.992.301)	(16.545.653)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	4.587.274.792	3.224.844.865
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	46.073.204	45.977.232
Doanh thu thuần từ hoạt động cho thuê	17.757.054	7.762.109
	4.651.105.050	3.278.584.206

29 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.850.010.580	1.493.911.394
Giá vốn dịch vụ cung cấp	41.729.374	39.710.096
Giá vốn hoạt động cho thuê	5.827.352	5.415.399
	1.897.567.306	1.539.036.889

30 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Lãi tiền gửi	40.419.727	38.189.200

31 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Chiết khấu thanh toán	179.874.386	215.961.728
Khác	-	60.000
	179.874.386	216.021.728

32 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Chi phí hỗ trợ khách hàng	179.114.891	63.179.647
Phí hoa hồng môi giới	151.223.322	117.513.940
Chi phí quảng cáo	15.528.858	20.671.547
Chi phí nhân viên	9.985.742	11.430.653
Khác	17.624.143	9.888.383
	373.476.956	222.684.170

33 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Chi phí nhân viên	101.816.286	95.465.419
Chi phí dịch vụ mua ngoài	91.728.921	94.611.920
Khác	26.488.020	19.106.497
	220.033.227	209.183.836

34 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Thu nhập khác		
Dịch vụ quản lý	56.969.553	34.212.548
Khác	8.550.011	7.303.377
	65.519.564	41.515.925
Chi phí khác		
Dịch vụ quản lý	38.523.941	55.170.601
Phạt, bồi thường	6.870.521	59.207.501
Khác	1.732.960	5.935.890
	47.127.422	120.313.992
	18.392.142	(78.798.067)

35 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP ("TNDN")

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

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.038.965.044	1.051.048.716
Thuế tính ở thuế suất 20%	407.793.009	210.209.743
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	5.488.235	14.379.636
Chi phí lãi vay vượt mức	42.630.090	26.920.610
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(52.323.424)	-
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	7.153.582	48.622.779
Thoái vốn, giải thể công ty con	-	(54.080.856)
Khác	1.585.187	1.357.747
Chi phí thuế TNDN (*)	412.326.679	247.409.659
Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Chi phí thuế TNDN - hiện hành	326.521.380	273.095.939
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 22)	85.805.299	(25.686.280)
Chi phí thuế TNDN	412.326.679	247.409.659

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

36 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	2.921.323.346	4.873.523.297
Chi phí dịch vụ mua ngoài	485.152.718	341.102.549
Chi phí nhân viên	111.802.028	106.896.072
Chi phí khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	13.262.422	13.552.292
Khác	41.517.022	26.981.001
	3.573.057.536	5.362.055.211

37 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

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

38 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ ("BCLCTT") HỢP NHẤT

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT hợp nhất

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	1.011.123.340	909.388.500

39 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Chi tiết của các bên liên quan chính và mối quan hệ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

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

Tên	*Chức vụ*	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	2.696.271	2.696.887
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch	2.714.897	2.708.405
Ông Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.677.842	1.486.815
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	2.026.014	2.112.165
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	1.379.860	1.373.704
Bà Đặng Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm mới)	802.976	-
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng (đã từ nhiệm)	424.838	1.098.739
Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng Ban Kiểm soát	133.333	133.333
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên Ban Kiểm soát	66.667	66.667
Bà Lê Thị Thùy Trang	Thành viên Ban Kiểm soát	66.667	44.444
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên Ban Kiểm soát (đã từ nhiệm)	-	22.222
		11.989.365	11.743.381

(ii) Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Nhân sự quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan	3.548.592	14.733.658

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

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6(a))		
Nhân sự quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan	-	388.515
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 15)		
Nhân sự quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan	-	7.800.852

40 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm công ty là bên đi thuê

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

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Dưới 1 năm	28.726.601	33.336.743
Từ 1 đến 5 năm	-	28.711.241
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	28.726.601	62.047.984

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 26 tháng 3 năm 2026.

Nguyễn Thị Lan Hương	Đặng Thị Thùy Trang	Vương Văn Minh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc Người đại diện theo pháp luật

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