

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 30

13/4.0.3

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường 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 Điền Sơn	Phó chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập
Ông Vương Văn Minh	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên
Bà Lê Thị Thùy 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 Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đề ngày 30 tháng 1 năm 2026.

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

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

VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.290.953.004.331</b>	<b>4.111.133.571.561</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>270.531.094.718</b>	<b>800.359.521.720</b>
111	1. Tiền		53.531.094.718	131.359.521.720
112	2. Các khoản tương đương tiền		217.000.000.000	669.000.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.981.231.346.332</b>	<b>3.247.241.852.947</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.823.854.609	2.285.005.607
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	29.411.265.893	30.673.732.623
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	3.020.000.000.000	2.242.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	929.996.225.830	971.783.114.717
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>36.259.660.467</b>	<b>61.634.852.939</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	36.259.660.467	61.634.852.939
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.930.902.814</b>	<b>1.897.343.955</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	543.467.814	467.848.996
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	15.1	2.387.435.000	1.429.494.959
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>12.741.767.081.037</b>	<b>12.262.354.831.516</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>1.259.746.910</b>	<b>1.207.089.410</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		1.259.746.910	1.207.089.410
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>43.613.683</b>	<b>-</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	43.613.683	-
222	Nguyên giá		6.466.925.142	6.416.276.994
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.423.311.459)	(6.416.276.994)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.000.000)	(84.000.000)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>12.734.313.800.114</b>	<b>12.261.036.542.106</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	12	12.764.507.401.763	12.289.307.401.763
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	12	(30.193.601.649)	(28.270.859.657)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>6.149.920.330</b>	<b>111.200.000</b>
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23.3	6.149.920.330	111.200.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>17.032.720.085.368</b>	<b>16.373.488.403.077</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>141.890.543.905</b>	<b>1.292.763.268.537</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>141.334.543.905</b>	<b>1.292.207.268.537</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1.618.886.807	3.721.467.206
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	19.546.712.536	45.650.615.592
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15.2	14.477.707.663	350.768.058
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn		-	36.164.383.562
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	16	55.048.695.225	55.192.759.050
320	6. Vay ngắn hạn		-	1.100.000.000.000
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	50.642.541.674	51.127.275.069
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>556.000.000</b>	<b>556.000.000</b>
342	1. Dự phòng phải trả dài hạn		556.000.000	556.000.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>18.1</b>	<b>16.890.829.541.463</b>	<b>15.080.725.134.540</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>16.890.829.541.463</b>	<b>15.080.725.134.540</b>
411	1. Vốn cổ phần		11.222.148.990.000	10.111.425.650.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		11.222.148.990.000	10.111.425.650.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		3.353.414.244.260	3.313.574.244.260
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		350.417.037.350	350.417.037.350
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.964.849.269.853	1.305.308.202.930
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		237.455.913.850	(27.977.038.213)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		1.727.393.356.003	1.333.285.241.143
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>17.032.720.085.368</b>	<b>16.373.488.403.077</b>

  
Nguyễn Thị Lan Hương  
Người lập

  
Đặng Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng



  
Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu bán hàng	19.1	-	6.940.759.091	36.845.260.449	29.256.618.183
11	2. Giá vốn hàng bán	20	-	(7.041.090.771)	(35.963.026.346)	(28.921.494.500)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng		-	(100.331.680)	882.234.103	335.123.683
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	289.274.530.975	960.383.733.001	1.864.056.211.325	1.694.802.306.244
22	5. Chi phí tài chính	21	(105.919.334)	(187.749.443.505)	(79.291.218.224)	(341.876.631.978)
23	-Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(33.809.457.534)	(77.368.476.232)	(159.704.242.321)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(16.014.447.215)	(11.917.144.842)	(49.933.647.142)	(41.941.904.229)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		273.154.164.426	760.616.812.974	1.735.713.580.062	1.311.318.893.720
31	8. Thu nhập khác		20.000.000	50.000.001	21.002.311	50.000.001
32	9. Chi phí khác		-	-	(7.703.421)	(302.452.578)
40	10. Lợi nhuận (lỗ) khác		20.000.000	50.000.001	13.298.890	(252.452.577)
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		273.174.164.426	760.666.812.975	1.735.726.878.952	1.311.066.441.143
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.1	(14.372.243.279)	-	(14.372.243.279)	-
52	13. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	23.3	6.038.720.330	-	6.038.720.330	22.218.800.000
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		264.840.641.477	760.666.812.975	1.727.393.356.003	1.333.285.241.143

  
Nguyễn Thị Lan Hương  
Người lập

  
Đặng Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng



  
Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

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

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
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>1.735.726.878.952</b>	<b>1.311.066.441.143</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định		7.034.465	21.500.004
03	Các khoản dự phòng		1.922.741.992	28.270.859.657
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	19.2	(1.864.056.211.325)	(1.540.960.776.244)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	21	77.368.476.232	159.764.242.321
<b>08</b>	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(49.031.079.684)</b>	<b>(41.837.733.119)</b>
09	Giảm các khoản phải thu		733.020.187	12.564.715
10	Giảm hàng tồn kho		25.375.192.472	17.165.710.743
11	Giảm các khoản phải trả		(28.595.850.954)	(13.697.039.105)
12	Tăng chi phí trả trước		(75.618.818)	(123.948.716)
14	Tiền lãi vay đã trả		(113.532.859.794)	(160.657.611.746)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(57.213.682.475)	(78.654.757.768)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(222.340.879.066)</b>	<b>(277.792.814.996)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ		(50.648.148)	-
23	Tiền chi cho vay		(4.163.500.000.000)	(1.806.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		3.386.000.000.000	777.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(475.200.000.000)	(3.319.560.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	863.626.720.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.905.823.100.212	1.608.768.322.775
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>653.072.452.064</b>	<b>(1.876.164.957.225)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		139.440.000.000	3.183.600.024.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.100.000.000.000)	(499.972.000.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(960.560.000.000)</b>	<b>2.683.628.024.000</b>

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

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		(529.828.427.002)	529.670.251.779
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		800.359.521.720	270.689.269.941
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	270.531.094.718	800.359.521.720

  
Nguyễn Thị Lan Hương  
Người lập

  
Đặng Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng

  
Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 25 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 27).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đề ngày 30 tháng 1 năm 2026.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

#### 3.5 Khấu hao và hao mòn

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

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

#### 3.6 Chi phí đi vay

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

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

#### 3.7 Chi phí trả trước

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

#### 3.8 Đầu tư vào công ty con

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

**3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.10 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.11 Phân chia lợi nhuận**

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

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.12 Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

**3.12 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

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

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

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

*Thu nhập lãi*

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

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

*Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia*

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

**3.13 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

**3.13 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

**3.14 Các bên liên quan**

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

11/01/2025 10:51/13/11

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	1.707.073.300	1.603.464.631
Tiền gửi ngân hàng	51.824.021.418	129.756.057.089
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>217.000.000.000</u>	<u>669.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>270.531.094.718</u></b>	<b><u>800.359.521.720</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất 4,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 4,2%/năm đến 4,6%/năm).

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bà Trần Ngọc Anh Đào	455.062.570	455.062.570
Khách hàng khác	<u>1.368.792.039</u>	<u>1.829.943.037</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.823.854.609</u></b>	<b><u>2.285.005.607</u></b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	28.894.060.000	28.894.060.000
Người bán khác	<u>517.205.893</u>	<u>1.779.672.623</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>29.411.265.893</u></b>	<b><u>30.673.732.623</u></b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

Số dư thể hiện các khoản cho vay tín chấp các bên liên quan với thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất từ 8%/năm đến 12%/năm nhằm mục đích tài trợ nhu cầu vốn lưu động (Thuyết minh số 24).

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 24)	924.254.777.782	966.021.666.669
Tạm ứng cho nhân viên	2.258.038.000	2.278.038.000
Khác	<u>3.483.410.048</u>	<u>3.483.410.048</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>929.996.225.830</u></b>	<b><u>971.783.114.717</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	<u>36.259.660.467</u>	<u>61.634.852.939</u>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden	21.580.767.221	24.849.070.501
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
Dự án Khang Điền Phước Long B	1.948.309.052	24.055.198.244
Khác	<u>2.298.461.908</u>	<u>2.298.461.908</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>36.259.660.467</u></b>	<b><u>61.634.852.939</u></b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phần mềm máy tính	154.931.997	451.018.499
Khác	<u>388.535.817</u>	<u>16.830.497</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>543.467.814</u></b>	<b><u>467.848.996</u></b>

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND		
	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	5.530.300.000	885.976.994	6.416.276.994
Tăng trong kỳ	<u>-</u>	<u>50.648.148</u>	<u>50.648.148</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>5.530.300.000</u>	<u>936.625.142</u>	<u>6.466.925.142</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	5.530.300.000	885.976.994	6.416.276.994
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(5.530.300.000)	(885.976.994)	(6.416.276.994)
Khấu hao trong kỳ	<u>-</u>	<u>(7.034.465)</u>	<u>(7.034.465)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>(5.530.300.000)</u>	<u>(893.011.459)</u>	<u>(6.423.311.459)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>-</u>	<u>43.613.683</u>	<u>43.613.683</u>

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

**12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

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

Tên công ty con	Ngày 31 tháng 12 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
(1) Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	7.458.324.249.438	(*)	-	7.458.324.249.438	(*)	-
(2) Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	1.641.989.970.703	(*)	-	1.641.989.970.703	(*)	-
(3) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	614.455.200.000	(*)	-	614.455.200.000	(*)	-
(4) Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	599.760.000.000	(*)	-	599.760.000.000	(*)	-
(5) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	599.400.000.000	(*)	-	599.400.000.000	(*)	-
(6) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	429.570.000.000	(*)	-	429.570.000.000	(*)	-
(7) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	383.765.000.000	(*)	-	383.765.000.000	(*)	-
(8) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	297.787.760.000	(*)	-	297.787.760.000	(*)	-
(9) Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	110.000.000.000	(*)	-	110.000.000.000	(*)	-

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

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

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

Tên công ty con	Ngày 31 tháng 12 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
(10) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	75.980.000.000	(*)	(19.941.386.591)	75.980.000.000	(*)	(18.168.066.473)
(11) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	58.475.221.622	(*)	(10.252.215.058)	58.475.221.622	(*)	(10.102.793.184)
(12) Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông (***)	495.000.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
(13) Công ty Cổ phần Vi La (**)	-		-	-		-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.764.507.401.763</b>		<b>(30.193.601.649)</b>	<b>12.289.307.401.763</b>		<b>(28.270.859.657)</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

(\*\*) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 32/2024/NQ\_HĐQT ngày 25 tháng 11 năm 2024, 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.

(\*\*\*) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 12/2025/NQ\_HĐQT ngày 30 tháng 7 năm 2025, Công ty đã tăng vốn góp tương ứng với số tiền 475.200.000.000 VND để nâng giá trị khoản đầu tư của Công ty vào Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông ("Phúc Thông") từ 19.800.000.000 VND lên 495.000.000.000 VND. Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Phúc Thông không đổi là 99%.

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

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty TNHH Phát Triển Thiết Kế Xây Dựng Tân Thành Tân	263.111.789	-
Công ty TNHH Xây dựng An Lâm	239.481.362	1.052.069.927
Người bán khác	1.116.293.656	2.669.397.279
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.618.886.807</b>	<b>3.721.467.206</b>

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bên khác (*)	17.855.723.381	43.959.626.437
Bên liên quan (Thuyết minh số 24)	1.690.989.155	1.690.989.155
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.546.712.536</b>	<b>45.650.615.592</b>

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

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

**15.1 Phải thu**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải thu trong kỳ	Số cần trừ trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Thuế GTGT	1.429.494.959	2.049.635.333	(1.091.695.292)	2.387.435.000

**15.2 Phải nộp**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cần trừ trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Thuế GTGT	-	1.091.695.292	(1.091.695.292)	-
Thuế TNDN	-	14.372.243.279	-	14.372.243.279
Thuế thu nhập cá nhân	350.768.058	4.953.339.656	(5.198.643.330)	105.464.384
Khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>350.768.058</b>	<b>20.420.278.227</b>	<b>(6.293.338.622)</b>	<b>14.477.707.663</b>

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

**16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bên khác	1.048.695.225	1.192.759.050
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 24</i> )	54.000.000.000	54.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>55.048.695.225</u></b>	<b><u>55.192.759.050</u></b>

**17. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI**

	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	51.127.275.069	79.684.864.157
Trích lập quỹ	56.728.949.080	50.097.168.680
Sử dụng quỹ	(57.213.682.475)	(78.654.757.768)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>50.642.541.674</u></b>	<b><u>51.127.275.069</u></b>

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

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**18.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.993.119.710.000	1.338.891.660.260	350.417.037.350	931.508.630.467	10.613.937.038.077
Vốn tăng trong kỳ	1.208.917.440.000	1.974.682.584.000	-	-	3.183.600.024.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.333.285.241.143	1.333.285.241.143
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(35.783.692.000)	(35.783.692.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành	-	-	-	(14.313.476.680)	(14.313.476.680)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	909.388.500.000	-	-	(909.388.500.000)	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>10.111.425.650.000</u>	<u>3.313.574.244.260</u>	<u>350.417.037.350</u>	<u>1.305.308.202.930</u>	<u>15.080.725.134.540</u>
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	10.111.425.650.000	3.313.574.244.260	350.417.037.350	1.305.308.202.930	15.080.725.134.540
Vốn tăng trong kỳ (*)	99.600.000.000	39.840.000.000	-	-	139.440.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.727.393.356.003	1.727.393.356.003
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	(40.520.678.000)	(40.520.678.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành (**)	-	-	-	(16.208.271.080)	(16.208.271.080)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	1.011.123.340.000	-	-	(1.011.123.340.000)	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>11.222.148.990.000</u>	<u>3.353.414.244.260</u>	<u>350.417.037.350</u>	<u>1.964.849.269.853</u>	<u>16.890.829.541.463</u>



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

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**18.1 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 10.111.425.650.000 VND lên 11.222.148.990.000 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 hợp nhất của năm 2024.
- Mức trích lập Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành là 2% LNST hợp nhất của năm 2024.

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

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu kỳ	10.111.425.650.000	7.993.119.710.000
Tăng trong kỳ	<u>1.110.723.340.000</u>	<u>2.118.305.940.000</u>
Số cuối kỳ	<u>11.222.148.990.000</u>	<u>10.111.425.650.000</u>
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ</b>		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	1.011.123.340.000	909.388.500.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	1.011.123.340.000	909.388.500.000

**18.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	Số lượng	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	1.122.214.899	1.011.142.565
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ Cổ phiếu phổ thông	1.122.214.899	1.011.142.565
Số lượng 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).

**19. DOANH THU**

**19.1 Doanh thu thuần về bán hàng**

	VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần	-	6.940.759.091	36.845.260.449	29.256.618.183
Trong đó:				
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	-	6.940.759.091	36.845.260.449	29.256.618.183

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

**19. DOANH THU (tiếp theo)**

**19.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	200.000.000.000	904.452.310.208	1.500.000.000.000	1.501.057.572.608
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	89.274.530.975	55.931.422.793	364.056.211.325	193.744.733.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>289.274.530.975</b>	<b>960.383.733.001</b>	<b>1.864.056.211.325</b>	<b>1.694.802.306.244</b>

**20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	7.041.090.771	35.963.026.346	28.921.494.500

**21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	-	33.809.457.534	77.368.476.232	159.704.242.321
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	105.919.334	98.455.971	1.922.741.992	28.270.859.657
Lỗ thoái vốn trong Công ty con	-	153.841.530.000	-	153.841.530.000
Phí phát hành trái phiếu	-	-	-	60.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>105.919.334</b>	<b>187.749.443.505</b>	<b>79.291.218.224</b>	<b>341.876.631.978</b>

**22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lương nhân viên	6.887.618.848	7.163.460.250	28.578.017.458	26.111.033.395
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.695.575.112	3.820.052.190	13.730.496.240	11.721.962.080
Chi phí khấu hao	4.220.679	-	7.034.465	21.500.004
Khác	5.427.032.576	933.632.402	7.618.098.979	4.087.408.750
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.014.447.215</b>	<b>11.917.144.842</b>	<b>49.933.647.142</b>	<b>41.941.904.229</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**23.1 Chi phí thuế TNDN**

	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
Chi phí thuế TNDN hiện hành	14.372.243.279	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(6.038.720.330)	(22.218.800.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.333.522.949</b>	<b>(22.218.800.000)</b>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>1.735.726.878.952</b>	<b>1.311.066.441.143</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	347.145.375.790	262.213.288.229
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	54.448.852	375.824.802
Thu nhập không chịu thuế	(300.000.000.000)	(300.211.514.522)
Lỗi tính thuế được sử dụng	(38.866.301.693)	-
Lỗi tính thuế không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	15.403.601.491
<b>Chi phí (thu nhập) thuế TNDN</b>	<b>8.333.522.949</b>	<b>(22.218.800.000)</b>

**23.2 Lỗi thuế**

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

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

**23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**23.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</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>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Trợ cấp thời việc phải trả	111.200.000	111.200.000	-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	6.038.720.330	-	6.038.720.330	-
Bù trừ với thuế TNDN hoãn lại phải trả	-	-	-	111.200.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.149.920.330</b>	<b>111.200.000</b>	<b>6.038.720.330</b>	<b>111.200.000</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Thu nhập lãi vay dự thu	-	-	-	22.218.800.000
Bù trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	(111.200.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	-	-	-	<b>22.107.600.000</b>
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>6.038.720.330</b>	<b>22.218.800.000</b>

**23.4 Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗi thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗi đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có khoản lỗi thuế lũy kế sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗi đến năm	Lỗi thuế	Đã chuyển lỗi đến ngày 31 tháng 12 năm 2025	Không được chuyển lỗi	VND
					Chưa chuyển lỗi tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
2021 (*)	2026	57.097.672.845	(57.097.672.845)	-	-
2022 (*)	2027	20.853.236.485	(20.853.236.485)	-	-
2023 (*)	2028	111.325.036.316	(111.325.036.316)	-	-
2024 (*)	2029	5.055.562.820	(5.055.562.820)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>194.331.508.466</b>	<b>(194.331.508.466)</b>	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**24. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Cho vay	270.000.000.000	210.000.000.000
		Thu hồi cho vay	180.000.000.000	250.000.000.000
		Lãi cho vay	54.817.777.778	34.754.666.667
		Thu lãi cho vay	1.340.000.000	18.550.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Cho vay	239.500.000.000	737.000.000.000
		Thu hồi cho vay	561.000.000.000	173.000.000.000
		Lãi cho vay	108.327.833.333	104.389.000.000
		Thu lãi cho vay	93.558.499.999	3.375.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyễn Phát	Công ty con gián tiếp	Cho vay	320.000.000.000	390.000.000.000
		Thu hồi cho vay	105.000.000.000	-
		Lãi cho vay	66.363.333.333	23.400.000.000
		Thu lãi cho vay	13.615.000.000	-
Công ty TNHH MTV Hào Khang	Công ty con	Cho vay	220.000.000.000	-
		Lãi cho vay	18.709.666.667	-
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Cho vay	210.000.000.000	175.000.000.000
		Lãi cho vay	22.955.000.000	10.780.000.002
		Thu hồi cho vay	210.000.000.000	170.000.000.000
		Thu lãi cho vay	666.666.667	10.936.666.667
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Cho vay	145.000.000.000	142.000.000.000
		Thu hồi cho vay	145.000.000.000	109.000.000.000
		Lãi cho vay	23.475.000.001	12.636.333.334
		Thu lãi cho vay	966.666.667	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyễn	Công ty con gián tiếp	Cho vay	255.000.000.000	65.000.000.000
		Lãi cho vay	11.940.666.666	2.166.666.666
		Thu hồi cho vay	207.000.000.000	-
		Thu lãi cho vay	8.426.666.666	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Công ty con	Cho vay	130.000.000.000	-
		Lãi cho vay	1.040.000.000	-
		Thu hồi cho vay	130.000.000.000	-
		Thu lãi cho vay	1.040.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Công ty con gián tiếp	Cho vay	80.000.000.000	-
		Lãi cho vay	506.666.667	-
		Thu hồi cho vay	80.000.000.000	-
		Thu lãi cho vay	506.666.667	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	Công ty con gián tiếp	Cho vay	376.000.000.000	12.000.000.000
		Lãi cho vay	11.241.333.333	162.666.667
		Thu hồi cho vay	312.000.000.000	-
		Thu lãi cho vay	2.529.333.333	-

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</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>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con	Góp vốn Chia lợi nhuận Thu lợi nhuận Cho vay Thu hồi cho vay Lãi cho vay Thu lãi cho vay	- 1.500.000.000.000 1.750.000.000.000 1.203.000.000.000 741.000.000.000 22.566.333.335 11.061.000.001	2.700.000.000.000 600.000.000.000 150.000.000.000 75.000.000.000 75.000.000.000 1.650.000.000 1.650.000.000
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất động sản Phúc Thông	Công ty con	Góp vốn Cho vay Lãi cho vay Thu hồi cho vay Thu lãi cho vay	475.200.000.000 125.000.000.000 616.666.667 125.000.000.000 616.666.667	19.800.000.000 - - - -
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Kim Phát	Công ty con	Thu lợi nhuận	-	14.290.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Cho vay Lãi cho vay Thu hồi cho vay Thu lãi cho vay Thu lợi nhuận	140.000.000.000 740.000.000 140.000.000.000 740.000.000 -	- - - - 3.130.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Thu lợi nhuận Chia lợi nhuận Thu hồi vốn góp Nhận chuyển nhượng phần vốn góp Thủy Sinh	- - - -	1.251.117.103.280 765.643.420.080 624.696.720.000 599.760.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Công ty con gián tiếp	Cho vay Lãi cho vay Thu hồi cho vay Thu lãi cho vay	130.000.000.000 780.000.000 130.000.000.000 780.000.000	- - - -
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Cho vay Lãi cho vay Thu hồi cho vay Thu lãi cho vay	80.000.000.000 480.000.000 80.000.000.000 480.000.000	- - - -
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Cho vay Lãi cho vay Thu hồi cho vay Thu lãi cho vay Thu lợi nhuận	240.000.000.000 2.333.333.333 240.000.000.000 2.333.333.333 -	- - - - 16.500.000.000

C/ L/ S/ T/ N/ E/ T/ S/

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</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>
Công ty TNHH Phát triển Bất Động sản Nam Phú	Công ty con	Thu lợi nhuận Chia lợi nhuận Thu hồi vốn góp	-	123.638.029.073 123.638.029.073 99.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Thu hồi vốn góp Thu lợi nhuận Chia lợi nhuận	-	139.930.000.000 11.776.123.455 11.776.123.455

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>				
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Cho vay	710.000.000.000	1.031.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	Công ty con gián tiếp	Cho vay	605.000.000.000	390.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Cho vay	474.000.000.000	384.000.000.000
Công ty TNHH MTV Hào Khang	Công ty con	Cho vay	220.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất Động sản Trí Minh	Công ty con	Cho vay	185.000.000.000	185.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Cho vay	175.000.000.000	175.000.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	Công ty con gián tiếp	Cho vay	113.000.000.000	65.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	Công ty con gián tiếp	Cho vay	76.000.000.000	12.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con	Cho vay	462.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>3.020.000.000.000</b>	<b>2.242.500.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Lợi nhuận được chia	249.500.000.000	249.500.000.000
		Lãi cho vay	35.702.000.001	13.193.666.667
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	216.862.000.001	202.092.666.667
Cty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Lãi cho vay	78.517.111.112	25.039.333.334
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	76.148.333.333	23.400.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Lãi cho vay	22.755.000.001	466.666.668
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	5.680.666.666	2.166.666.666
Công ty TNHH MTV Hào Khang	Công ty con	Lãi cho vay	18.709.666.667	-
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con	Lợi nhuận được chia	200.000.000.000	450.000.000.000
		Lãi cho vay	11.505.333.334	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	8.874.666.667	162.666.667
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>924.254.777.782</b>	<b>966.021.666.669</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	1.690.989.155	1.690.989.155
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Công ty con	Phải trả khác	54.000.000.000	54.000.000.000

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

**25. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đến 1 năm	4.181.212.500	4.757.678.000
Trên 1 đến 5 năm	-	4.111.002.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.181.212.500</u></b>	<b><u>8.868.680.500</u></b>

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

Công ty có khoản giảm doanh thu tài chính với giá trị khoảng 671 tỷ đồng cùng với khoản tăng chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí thuế TNDN với giá trị lần lượt là 4 tỷ đồng và 8 tỷ đồng bù trừ với khoản giảm chi phí tài chính với giá trị khoảng 188 tỷ đồng làm giảm lợi nhuận sau thuế trong quý 4/2025 496 tỷ đồng so với cùng kỳ quý 4/2024.

**27. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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

 _____ Nguyễn Thị Lan Hương Người lập	 _____ Đặng Thị Thùy Trang Kế toán trưởng	  _____ Vương Văn Minh Tổng Giám đốc
---	---	--

Ngày 30 tháng 1 năm 2026