

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) <i>Profit after tax (Separate financial statements)</i>	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) <i>Profit after tax attributable to Shareholders to the Company (Consolidated financial statements)</i>	1.045.471.436 1,045,471,436	810.413.554 810,413,554	29,0% 29.0%



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 RIÊNG
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 RIÊNG
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 riêng (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	9

11/2025/12/31

11/2025/12/31

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)

1001 X P 2 CA/S/11

1001 X P 2 CA/S/11

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Phê chuẩn Báo cáo Tài chính riêng

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 42. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Nhóm công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2025, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 26 tháng 3 năm 2026. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 42.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

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



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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM17878
TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2026



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

3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2025 VND	2024 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.290.953.004.331	4.111.133.571.561
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	270.531.094.718	800.359.521.720
111	Tiền		53.531.094.718	131.359.521.720
112	Các khoản tương đương tiền		217.000.000.000	669.000.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		3.981.231.346.332	3.247.241.852.947
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng		1.823.854.609	2.285.005.607
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	29.411.265.893	30.673.732.623
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	3.020.000.000.000	2.242.500.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	929.996.225.830	971.783.114.717
140	Hàng tồn kho		36.259.660.467	61.634.852.939
141	Hàng tồn kho	8	36.259.660.467	61.634.852.939
150	Tài sản ngắn hạn khác		2.930.902.814	1.897.343.955
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		543.467.814	467.848.996
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	10(a)	2.387.435.000	1.429.494.959
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		12.741.767.081.037	12.262.354.831.516
210	Các khoản phải thu dài hạn		1.259.746.910	1.207.089.410
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	1.259.746.910	1.207.089.410
220	Tài sản cố định		43.613.683	-
221	Tài sản cố định hữu hình		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	Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(84.000.000)	(84.000.000)
250	Đầu tư tài chính dài hạn	4	12.734.313.800.114	12.261.036.542.106
251	Đầu tư vào công ty con		12.764.507.401.763	12.289.307.401.763
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(30.193.601.649)	(28.270.859.657)
260	Tài sản dài hạn khác		6.149.920.330	111.200.000
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	14	6.149.920.330	111.200.000
270	TỔNG TÀI SẢN		17.032.720.085.368	16.373.488.403.077

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 42 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2025 VND	2024 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		141.890.543.905	1.292.763.268.537
310	Nợ ngắn hạn		141.334.543.905	1.292.207.268.537
311	Phải trả người bán ngắn hạn		1.618.886.807	3.721.467.206
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	9	19.546.712.536	45.650.615.592
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10(b)	14.477.707.663	350.768.058
315	Chi phí phải trả ngắn hạn		-	36.164.383.562
319	Phải trả ngắn hạn khác	11	55.048.695.225	55.192.759.050
320	Vay ngắn hạn	12	-	1.100.000.000.000
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	13	50.642.541.674	51.127.275.069
330	Nợ dài hạn		556.000.000	556.000.000
342	Dự phòng phải trả dài hạn		556.000.000	556.000.000
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		16.890.829.541.463	15.080.725.134.540
410	Vốn chủ sở hữu		16.890.829.541.463	15.080.725.134.540
411	Vốn góp của chủ sở hữu	15, 16	11.222.148.990.000	10.111.425.650.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	16	3.353.414.244.260	3.313.574.244.260
418	Quỹ đầu tư phát triển	16	350.417.037.350	350.417.037.350
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	16	1.964.849.269.853	1.305.308.202.930
421a	- LNST chưa phân phối/(lỗ sau thuế) lũy kế của các năm trước		237.455.913.850	(27.977.038.213)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		1.727.393.356.003	1.333.285.241.143
440	TỔNG NGUỒN VỐN		17.032.720.085.368	16.373.488.403.077



Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập



Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 26 tháng 3 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 42 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2025 VND	2024 VND
01	Doanh thu bán hàng	36.845.260.449	29.256.618.183
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng	36.845.260.449	29.256.618.183
11	Giá vốn hàng bán	(35.963.026.346)	(28.921.494.500)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng	882.234.103	335.123.683
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.864.056.211.325	1.694.802.306.244
22	Chi phí tài chính	(79.291.218.224)	(341.876.631.978)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(77.368.476.232)	(159.704.242.321)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(49.933.647.142)	(41.941.904.229)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.735.713.580.062	1.311.318.893.720
31	Thu nhập khác	21.002.311	50.000.001
32	Chi phí khác	(7.703.421)	(302.452.578)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	13.298.890	(252.452.577)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.735.726.878.952	1.311.066.441.143
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(14.372.243.279)	-
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	6.038.720.330	22.218.800.000
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	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
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 26 tháng 3 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 42 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2025 VND	2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.735.726.878.952	1.311.066.441.143
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")	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	(1.864.056.211.325)	(1.540.960.776.244)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	77.368.476.232	159.764.242.321
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	(49.031.079.684)	(41.837.733.119)
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 từ hoạt động kinh doanh	(57.213.682.475)	(78.654.757.768)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(222.340.879.066)	(277.792.814.996)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm 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	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	863.626.720.000
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.905.823.100.212	1.608.768.322.775
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	653.072.452.064	(1.876.164.957.225)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	139.440.000.000	3.183.600.024.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(1.100.000.000.000)	(499.972.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(960.560.000.000)	2.683.628.024.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(529.828.427.002)	529.670.251.779
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3 800.359.521.720	270.689.269.941
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3 270.531.094.718	800.359.521.720

Các thông tin bổ sung cho các khoản mục trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được trình bày tại Thuyết minh 25.

Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập

Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng

Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 26 tháng 3 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 42 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 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 là kinh doanh nhà ở; cho thuê nhà ở; mua bán nhà ở; nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán hoặc cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất; xây dựng dân dụng, công nghiệp; tư vấn bất động sản.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 25 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 27 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 12 công ty con sở hữu trực tiếp như được trình bày tại Thuyết minh 4 và 11 công ty con sở hữu gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 13 công ty con sở hữu trực tiếp và 11 công ty con sở hữu gián tiếp). Chi tiết như sau:

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

Mẫu số B 09 – DN

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	2025		2024	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty con sở hữu trực tiếp							
1	Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà, đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,95	99,95	99,95	99,95
3	Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
4	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
6	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
7	Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
9	Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,90	99,85	99,90
10	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
11	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
12	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
13	Công ty Cổ phần Vi La (i)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,47	99,47

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

Mẫu số B 09 – DN

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	2025		2024	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty con sở hữu gián tiếp							
1	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
2	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Thấp Mười	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
3	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,95	99,90	99,95
4	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	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 Nguyễn 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 Nguyễn	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 Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,90	99,00	98,90	99,00

(i) 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 Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La"). Việc giải thể Vi La đã được hoàn thành ngày 3 tháng 2 năm 2025.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

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

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, 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 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 Công ty trong các năm tài chính tới.

Ngoài ra, Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Nhóm công ty") theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Nhóm công ty kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty.

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

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.5 Các khoản phải thu

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

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

2.6 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.7 Đầu tư tài chính****Đầu tư vào công ty con**

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con

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

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

2.8 Cho vay

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

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

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

2 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:

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

Thanh lý

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

2.10 Thuê hoạt động

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

2.11 Chi phí trả trước

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

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

2.12 Nợ phải trả

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

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

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

2.13 Vay

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

Trái phiếu phát hành được ghi nhận theo giá phát hành.

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

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

2.14 Chi phí phải trả

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

2.15 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

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

2.16 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.17 Phân phối lợi nhuận

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

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

Công ty trích lập các quỹ sau:

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.18 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

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

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

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

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

(b) Thu nhập lãi

Tiền lãi được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời 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.

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

Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi thỏa mãn đồng thời 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 Công ty xác lập quyền nhận cổ tức, lợi nhuận từ các đơn vị đầu tư.

2.19 Giá vốn hàng bán

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

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

2.20 Chi phí tài chính

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

2.21 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

2.23 Các bên liên quan

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

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

Mr. A
/ /
TY
+
NA
/ /

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.24 Báo cáo bộ phận**

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

2.25 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2025 VND	2024 VND
Tiền mặt	1.707.073.300	1.603.464.631
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	51.824.021.418	129.756.057.089
Các khoản tương đương tiền (*)	217.000.000.000	669.000.000.000
	<u>270.531.094.718</u>	<u>800.359.521.720</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 4,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 4,2%/năm đến 4,6%/năm).

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

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

STT	Tên công ty	2025			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 Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông (i)	495.000.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
7	Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	429.570.000.000	(*)	-	429.570.000.000	(*)	-
8	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	383.765.000.000	(*)	-	383.765.000.000	(*)	-
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	297.787.760.000	(*)	-	297.787.760.000	(*)	-
10	Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	110.000.000.000	(*)	-	110.000.000.000	(*)	-
11	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)
12	Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	58.475.221.622	(*)	(10.252.215.058)	58.475.221.622	(*)	(10.102.793.184)
		<u>12.764.507.401.763</u>		<u>(30.193.601.649)</u>	<u>12.289.307.401.763</u>		<u>(28.270.859.657)</u>

(*) 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 các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/2025/NQ_HĐQT ngày 30 tháng 7 năm 2025, Công ty đã thông qua việc góp thêm 475.200.000.000 Đồng để tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông ("Phúc Thông"). Tổng số vốn góp của Công ty tại Phúc Thông sau khi tăng vốn là 495.000.000.000 Đồng, chiếm 99% vốn điều lệ của Phúc Thông.

5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2025	2024
	VND	VND
Trả trước để mua quyền sử dụng đất (*)	28.894.060.000	28.894.060.000
Khác	517.205.893	1.779.672.623
	<u>29.411.265.893</u>	<u>30.673.732.623</u>

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, 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, Công ty không có khoản trả trước cho người bán ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

6 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày			Tại ngày
	1.1.2025	Tăng	Giảm	31.12.2025
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
(Thuyết minh 26)	2.242.500.000.000	4.163.500.000.000	(3.386.000.000.000)	3.020.000.000.000
	<u>2.242.500.000.000</u>	<u>4.163.500.000.000</u>	<u>(3.386.000.000.000)</u>	<u>3.020.000.000.000</u>

Số dư thể hiện các khoản cho các bên liên quan vay tín chấp với thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất từ 8%/năm đến 12%/năm (năm 2024: 12%/năm) nhằm mục đích tài trợ nhu cầu vốn lưu động.

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

7 PHẢI THU KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	2025 VND	2024 VND
Bên thứ ba		
Tạm ứng cho nhân viên	2.258.038.000	2.278.038.000
Khác	3.483.410.048	3.483.410.048
Bên liên quan (Thuyết minh 26(b))		
Lợi nhuận/cổ tức được chia	449.500.000.000	699.500.000.000
Lãi cho vay	474.754.777.782	266.521.666.669
	<u>929.996.225.830</u>	<u>971.783.114.717</u>

(b) Dài hạn

	2025 VND	2024 VND
Ký quỹ, ký cược	<u>1.259.746.910</u>	<u>1.207.089.410</u>

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

8 HÀNG TỒN KHO

	2025 VND	2024 VND
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 phát triển các khu dân cư:

	2025 VND	2024 VND
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	2.298.461.908	2.298.461.908
	<u>36.259.660.467</u>	<u>61.634.852.939</u>

9 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2025 VND	2024 VND
Bên thứ ba (*)	17.855.723.381	43.959.626.437
Bên liên quan (Thuyết minh 26(b))	1.690.989.155	1.690.989.155
	<u>19.546.712.536</u>	<u>45.650.615.592</u>

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

10 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 VND	Số phải thu/ phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/cán trừ trong năm VND	Tại ngày 31.12.2025 VND
(a) Phải thu				
Thuế GTGT	1.429.494.959	2.049.635.333	(1.091.695.292)	2.387.435.000
(b) Phải nộp				
Thuế TNDN - hiện hành	-	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
Thuế GTGT	-	1.091.695.292	(1.091.695.292)	-
Khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
	<u>350.768.058</u>	<u>20.420.278.227</u>	<u>(6.293.338.622)</u>	<u>14.477.707.663</u>

11 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	2025 VND	2024 VND
Bên thứ ba	1.048.695.225	1.192.759.050
Bên liên quan (Thuyết minh 26(b))	54.000.000.000	54.000.000.000
	<u>55.048.695.225</u>	<u>55.192.759.050</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

12 VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 1.1.2025 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2025 VND
Trái phiếu phát hành đến hạn phải trả (*)	1.100.000.000.000	-	(1.100.000.000.000)	-

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

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2025 VND	31.12.2024 VND				
KDHH2125001	-	300.000.000.000	14/6/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tín chấp
KDHH2225001	-	800.000.000.000	23/8/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tín chấp
	-	1.100.000.000.000				
<i>Trong đó:</i> Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	1.100.000.000.000				

13 QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	2025 VND	2024 VND
Số dư đầu năm	51.127.275.069	79.684.864.157
Tăng trong năm (Thuyết minh 16):	56.728.949.080	50.097.168.680
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	<i>40.520.678.000</i>	<i>35.783.692.000</i>
<i>Thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành</i>	<i>16.208.271.080</i>	<i>14.313.476.680</i>
Sử dụng trong năm	(57.213.682.475)	(78.654.757.768)
Số dư cuối năm	<u>50.642.541.674</u>	<u>51.127.275.069</u>

14 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

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

	2025 VND	2024 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	<u>6.149.920.330</u>	<u>111.200.000</u>

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

	2025 VND	2024 VND
Số dư đầu năm	111.200.000	(22.107.600.000)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh 22)	6.038.720.330	22.218.800.000
Số dư cuối năm	<u>6.149.920.330</u>	<u>111.200.000</u>

14 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI (tiếp theo)

Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại như sau:

	2025 VND	2024 VND
Dự phòng đầu tư vào công ty con	6.038.720.330	-
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200.000	111.200.000
	<u>6.149.920.330</u>	<u>111.200.000</u>

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 và 2024 là 20%.

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

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

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2021	Đã thanh tra thuế	57.097.672.845	(57.097.672.845)	-
2022	Đã thanh tra thuế	20.853.236.485	(20.853.236.485)	-
2023	Đã thanh tra thuế	111.325.036.316	(111.325.036.316)	-
2024	Đã thanh tra thuế	5.055.562.820	(5.055.562.820)	-
		<u>194.331.508.466</u>	<u>(194.331.508.466)</u>	<u>-</u>

36
 UT
 H
 D
 01
 1
 0
 T
 1
 H

15 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 VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	799.311.971	7.993.119.710.000	7.993.119.710.000
Cổ phiếu mới phát hành	120.891.744	1.208.917.440.000	1.208.917.440.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	90.938.850	909.388.500.000	909.388.500.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.011.142.565	10.111.425.650.000	10.111.425.650.000
Cổ phiếu mới phát hành	9.960.000	99.600.000.000	99.600.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	101.112.334	1.011.123.340.000	1.011.123.340.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.122.214.899	11.222.148.990.000	11.222.148.990.000

Mỗi cổ phiếu có mệnh giá là 10.000 Đồng.

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

Mẫu số B 09 – DN

16 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	7.993.119.710.000	1.338.891.660.260	350.417.037.350	931.508.630.467	10.613.937.038.077
Vốn tăng trong năm	1.208.917.440.000	1.974.682.584.000	-	-	3.183.600.024.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.333.285.241.143	1.333.285.241.143
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 13)	-	-	-	(35.783.692.000)	(35.783.692.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 13)	-	-	-	(14.313.476.680)	(14.313.476.680)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	909.388.500.000	-	-	(909.388.500.000)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	10.111.425.650.000	3.313.574.244.260	350.417.037.350	1.305.308.202.930	15.080.725.134.540
Vốn tăng trong năm (*)	99.600.000.000	39.840.000.000	-	-	139.440.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.727.393.356.003	1.727.393.356.003
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 13) (**)	-	-	-	(40.520.678.000)	(40.520.678.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 13) (**)	-	-	-	(16.208.271.080)	(16.208.271.080)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	1.011.123.340.000	-	-	(1.011.123.340.000)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	11.222.148.990.000	3.353.414.244.260	350.417.037.350	1.964.849.269.853	16.890.829.541.463

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2025/NQ_HĐQT ngày 29 tháng 7 năm 2025, Công ty đã phát hành 101.112.334 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 Đồng/cổ phiếu và phát hành 9.960.000 cổ phiếu phổ thông cho người lao động theo chương trình 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 Đồng lên 11.222.148.990.000 Đồng.

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

- (**) 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 hợp nhất của năm 2024.
 - Mức trích Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành là 2% LNST hợp nhất của năm 2024.

17 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG

	2025 VND	2024 VND
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	36.845.260.449	29.256.618.183

18 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2025 VND	2024 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	35.963.026.346	28.921.494.500

19 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2025 VND	2024 VND
Cổ tức được chia (Thuyết minh 26(a))	1.500.000.000.000	1.501.057.572.608
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	364.056.211.325	193.744.733.636
	<u>1.864.056.211.325</u>	<u>1.694.802.306.244</u>

20 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2025 VND	2024 VND
Lãi tiền vay	77.368.476.232	159.704.242.321
Dự phòng đầu tư vào công ty con	1.922.741.992	28.270.859.657
Lỗ thoái vốn trong công ty con	-	153.841.530.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	60.000.000
	<u>79.291.218.224</u>	<u>341.876.631.978</u>

21 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2025 VND	2024 VND
Chi phí nhân viên	28.578.017.458	26.111.033.395
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.730.496.240	11.721.962.080
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.034.465	21.500.004
Khác	7.618.098.979	4.087.408.750
	<u>49.933.647.142</u>	<u>41.941.904.229</u>

22 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

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

	2025 VND	2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.735.726.878.952	1.311.066.441.143
Thuế tính ở thuế suất 20%	347.145.375.790	262.213.288.229
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(300.000.000.000)	(300.211.514.522)
Chi phí không được khấu trừ	54.448.852	375.824.802
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(38.866.301.693)	-
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	15.403.601.491
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN (*)	<u>8.333.522.949</u>	<u>(22.218.800.000)</u>
Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:		
Chi phí thuế TNDN - hiện hành	14.372.243.279	-
Thu nhập thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 14)	(6.038.720.330)	(22.218.800.000)
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN	<u>8.333.522.949</u>	<u>(22.218.800.000)</u>

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

23 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

	2025 VND	2024 VND
Chi phí nhân viên	28.578.017.458	26.111.033.395
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.318.330.114	23.477.745.837
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.034.465	21.500.004
Khác	7.618.098.979	4.087.408.750
	<u>60.521.481.016</u>	<u>53.697.687.986</u>

24 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

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

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

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT riêng

	2025 VND	2024 VND
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	<u>1.011.123.340.000</u>	<u>909.388.500.000</u>

26 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

MINH KHANG ĐIỀN

26 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:

	2025 VND	2024 VND
<i>i) Cho vay</i>		
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	1.203.000.000.000	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	376.000.000.000	12.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	320.000.000.000	390.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	270.000.000.000	210.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	255.000.000.000	65.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	240.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	239.500.000.000	737.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	220.000.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	210.000.000.000	175.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	145.000.000.000	142.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	140.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Thấp Mười	130.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	130.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	125.000.000.000	-
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	80.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	80.000.000.000	-
	4.163.500.000.000	1.806.000.000.000
	4.163.500.000.000	1.806.000.000.000

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

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

	2025 VND	2024 VND
<i>ii) Thu hồi cho vay</i>		
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	741.000.000.000	75.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	561.000.000.000	173.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	312.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	240.000.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	210.000.000.000	170.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	207.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	180.000.000.000	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	145.000.000.000	109.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	140.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	130.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	130.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	125.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	105.000.000.000	-
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	80.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	80.000.000.000	-
	3.386.000.000.000	777.000.000.000

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

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

	2025 VND	2024 VND
iii) Lãi cho vay		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	108.327.833.333	104.389.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyễn Phát	66.363.333.333	23.400.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	54.817.777.778	34.754.666.667
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	23.475.000.001	12.636.333.334
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	22.955.000.000	10.780.000.002
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	22.566.333.335	1.650.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	18.709.666.667	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyễn	11.940.666.666	2.166.666.666
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	11.241.333.333	162.666.667
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	2.333.333.333	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	1.040.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mườì	780.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	740.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	616.666.667	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	506.666.667	-
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	480.000.000	-
	346.893.611.113	189.939.333.336
	346.893.611.113	189.939.333.336

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

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

	2025 VND	2024 VND
iv) Thu lãi cho vay		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	93.558.499.999	3.375.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	13.615.000.000	-
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	11.061.000.001	1.650.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	8.426.666.666	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	2.529.333.333	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	2.333.333.333	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	1.340.000.000	18.550.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	1.040.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	966.666.667	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	780.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	740.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	666.666.667	10.936.666.667
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	616.666.667	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	506.666.667	-
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	480.000.000	-
	138.660.500.000	34.511.666.667
v) Cổ tức được chia (Thuyết minh 19)		
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	1.500.000.000.000	600.000.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	-	765.643.420.080
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	-	123.638.029.073
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	-	11.776.123.455
	1.500.000.000.000	1.501.057.572.608

15 / T Á AN E
 10
 30 / 00
 C I
 2H

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

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

	2025 VND	2024 VND
vi) Nhận lợi nhuận/cổ tức được chia		
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	1.750.000.000.000	150.000.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	-	1.251.117.103.280
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	-	123.638.029.073
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	-	16.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	-	14.290.000.000
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	-	11.776.123.455
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	-	3.130.000.000
	<u>1.750.000.000.000</u>	<u>1.570.451.255.808</u>
vii) Góp vốn vào công ty con		
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	475.200.000.000	19.800.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	-	2.700.000.000.000
	<u>475.200.000.000</u>	<u>2.719.800.000.000</u>
viii) Nhận chuyển nhượng phần vốn góp		
Công ty Cổ phần Vi La (*)	-	<u>599.760.000.000</u>
(*) Nhận chuyển nhượng phần vốn góp vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh từ Công ty Cổ phần Vi La.		
ix) Thoái vốn công ty con		
Công ty Cổ phần Vi La	-	756.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	-	162.468.250.000
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	-	99.000.000.000
	<u>-</u>	<u>1.017.468.250.000</u>

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

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

		2025 VND	2024 VND
<i>x) Các khoản lương và thù lao cho các nhân sự quản lý chủ chốt</i>			
<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>		
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	2.696.271.384	2.696.887.077
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch	2.714.897.028	2.708.405.028
Ông Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT		
	kiêm Tổng Giám đốc	1.677.841.728	1.486.815.048
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	2.026.013.540	2.112.165.232
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	1.379.859.696	1.373.703.696
Bà Đặng Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng		
	(bổ nhiệm mới)	802.976.437	-
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng		
	(đã từ nhiệm)	424.837.617	1.098.738.852
Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng Ban		
	Kiểm soát	133.333.332	133.333.332
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên		
	Ban Kiểm soát	66.666.672	66.666.672
Bà Lê Thị Thùy Trang	Thành viên		
	Ban Kiểm soát	66.666.672	44.444.448
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên		
	Ban Kiểm soát		
	(đã từ nhiệm)	-	22.222.224
		<u>11.989.364.106</u>	<u>11.743.381.609</u>

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

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

	2025 VND	2024 VND
i) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	710.000.000.000	1.031.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyễn Phát	605.000.000.000	390.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	474.000.000.000	384.000.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	462.000.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	220.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	185.000.000.000	185.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	175.000.000.000	175.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyễn	113.000.000.000	65.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	76.000.000.000	12.000.000.000
	<u>3.020.000.000.000</u>	<u>2.242.500.000.000</u>
ii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))		
Phải thu từ lợi nhuận/cổ tức được chia		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	249.500.000.000	249.500.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	200.000.000.000	450.000.000.000
	<u>449.500.000.000</u>	<u>699.500.000.000</u>

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

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

	2025 VND	2024 VND
ii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a)) (tiếp theo)		
Phải thu từ lãi cho vay		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	216.862.000.001	202.092.666.667
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	78.517.111.112	25.039.333.334
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	76.148.333.333	23.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	35.702.000.001	13.193.666.667
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	22.755.000.001	466.666.668
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	18.709.666.667	-
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	11.505.333.334	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	8.874.666.667	162.666.667
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	5.680.666.666	2.166.666.666
	<u>474.754.777.782</u>	<u>266.521.666.669</u>
iii) Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 9)		
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	1.690.989.155	1.690.989.155
	<u>1.690.989.155</u>	<u>1.690.989.155</u>
iv) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 11)		
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	54.000.000.000	54.000.000.000
	<u>54.000.000.000</u>	<u>54.000.000.000</u>

27 CÁC CAM KẾT**(a) Cam kết thuê hoạt động**

Công ty là bên đi thuê

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

	2025 VND	2024 VND
Dưới 1 năm	4.111.002.500	4.757.678.000
Từ 1 đến 5 năm	-	4.111.002.500
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	4.111.002.500	8.868.680.500

(b) Cam kết khác

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 03/2025/NQ_HĐQT ngày 3 tháng 4 năm 2025, Công ty đã thông qua việc phát hành văn bản cam kết liên quan tới nghĩa vụ nợ đến hạn đối với một khoản vay của một công ty con tại một ngân hàng thương mại trong thời hạn của khoản vay này.

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

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

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



Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập



Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



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