

TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN



25
Năm

**XÂY DỰNG TỔ ẤM
KIẾN TẠO CỘNG ĐỒNG**



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

Ban TGD/BTGD	Ban Tổng Giám đốc
BCTC	Báo cáo tài chính
BĐS	Bất động sản
BHXH	Bảo hiểm xã hội
BHYT	Bảo hiểm y tế
BKS	Ban Kiểm soát
BP	Bộ phận
CBNV	Cán bộ nhân viên
CBTT	Công bố thông tin
CN	Chi nhánh
Công ty/Tập đoàn/Khang Điền	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
CP	Cổ phần
CTCP	Công ty Cổ phần
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
GCN/Giấy chứng nhận	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
HĐQT	Hội đồng Quản trị
KTT	Kế toán trưởng
KTNB	Kiểm toán nội bộ
KQKD	Kết quả kinh doanh
PCCC	Phòng cháy chữa cháy
PTBV	Phát triển bền vững
QTCT	Quản trị công ty
SXKD	Sản xuất kinh doanh
TGD	Tổng Giám đốc
TMDV	Thương mại dịch vụ
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TP	Thành phố
TP. HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
VĐL	Vốn điều lệ
XDCT	Xây dựng công trình

NỘI DUNG

LỜI GIỚI THIỆU

- 04 Tầm nhìn và Sứ mệnh
- 06 Định hướng phát triển
- 08 Giá trị cốt lõi - Lợi thế cạnh tranh
- 10 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

12 CHƯƠNG 1 GIỚI THIỆU CHUNG VỀ KHANG ĐIỀN

- 15 Thông tin tổng quan
- 16 Ngành nghề kinh doanh và địa bàn hoạt động
- 18 Quá trình hình thành và phát triển
- 20 Danh mục các dự án tiêu biểu
- 32 Vị trí dự án
- 34 Các sự kiện nổi bật trong năm 2025
- 38 Danh hiệu và giải thưởng tiêu biểu năm 2025
- 44 Thông tin cổ phần và cổ đông
- 50 Quan hệ nhà đầu tư năm 2025
- 52 Danh sách các công ty con
- 54 Mô hình quản trị
- 56 Sơ đồ tổ chức
- 58 Giới thiệu Hội đồng Quản trị
- 60 Giới thiệu Ban Điều hành
- 62 Giới thiệu Ban Kiểm soát
- 64 Tổ chức nhân sự

66 CHƯƠNG 2 BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 68 Tình hình hoạt động trong năm
- 72 Báo cáo và đánh giá của Hội đồng Quản trị
- 78 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

86 CHƯƠNG 3 QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 88 Cơ cấu và hoạt động của Hội đồng Quản trị
- 94 Ban Kiểm soát
- 96 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát
- 102 Quản trị rủi ro

106 CHƯƠNG 4 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 108 Thông điệp phát triển bền vững
- 108 Tổng quan Báo cáo phát triển bền vững
- 110 Các bên liên quan
- 111 Yếu tố trọng yếu
- 112 Thương hiệu mạnh
- 114 Bền vững về nhân lực
- 118 Thân thiện với môi trường
- 120 Trách nhiệm với xã hội

124 CHƯƠNG 5 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 126 Thông tin về doanh nghiệp
- 127 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 128 Báo cáo Kiểm toán độc lập
- 130 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 133 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 134 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 136 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

TẦM NHÌN VÀ SỨ MỆNH

TẦM NHÌN



Chúng tôi có tầm nhìn trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong phát triển bất động sản, kiên định với tôn chỉ phát triển bền vững, dựa trên nền tảng pháp lý minh bạch, cấu trúc tài chính vững chắc, là “Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm” cho cổ đông, đối tác, khách hàng và cộng đồng.

SỨ MỆNH



Sứ mệnh của Khang Điền là kiến tạo đô thị văn minh, môi trường sống xanh, cộng đồng nhân văn và mang lại giá trị thiết thực cho cổ đông, đối tác, khách hàng và cộng đồng.



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

MỤC TIÊU



- Là thương hiệu bất động sản đứng đầu về niềm tin của đối tác và khách hàng;
- Tăng trưởng ổn định, về lâu dài bình quân không thấp hơn tăng trưởng của nền kinh tế;
- Là một trong những nơi làm việc được ưa thích nhất trong lĩnh vực bất động sản.

CÁC MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG



- Góp phần bảo vệ môi trường, tuân thủ các quy định về môi trường tại Việt Nam và áp dụng các biện pháp tiết kiệm tài nguyên, giảm tác động môi trường trong thi công và vận hành dự án;
- Duy trì bền vững nguồn nhân lực bằng các chính sách thu hút, đào tạo và giữ nhân tài. Tuân thủ các quy định của Bộ luật Lao động, xây dựng môi trường làm việc tốt nhất cho nhân viên;
- Làm tròn trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp thông qua các hoạt động thiện nguyện, hỗ trợ y tế, an sinh, giáo dục và nâng cao đời sống cộng đồng.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

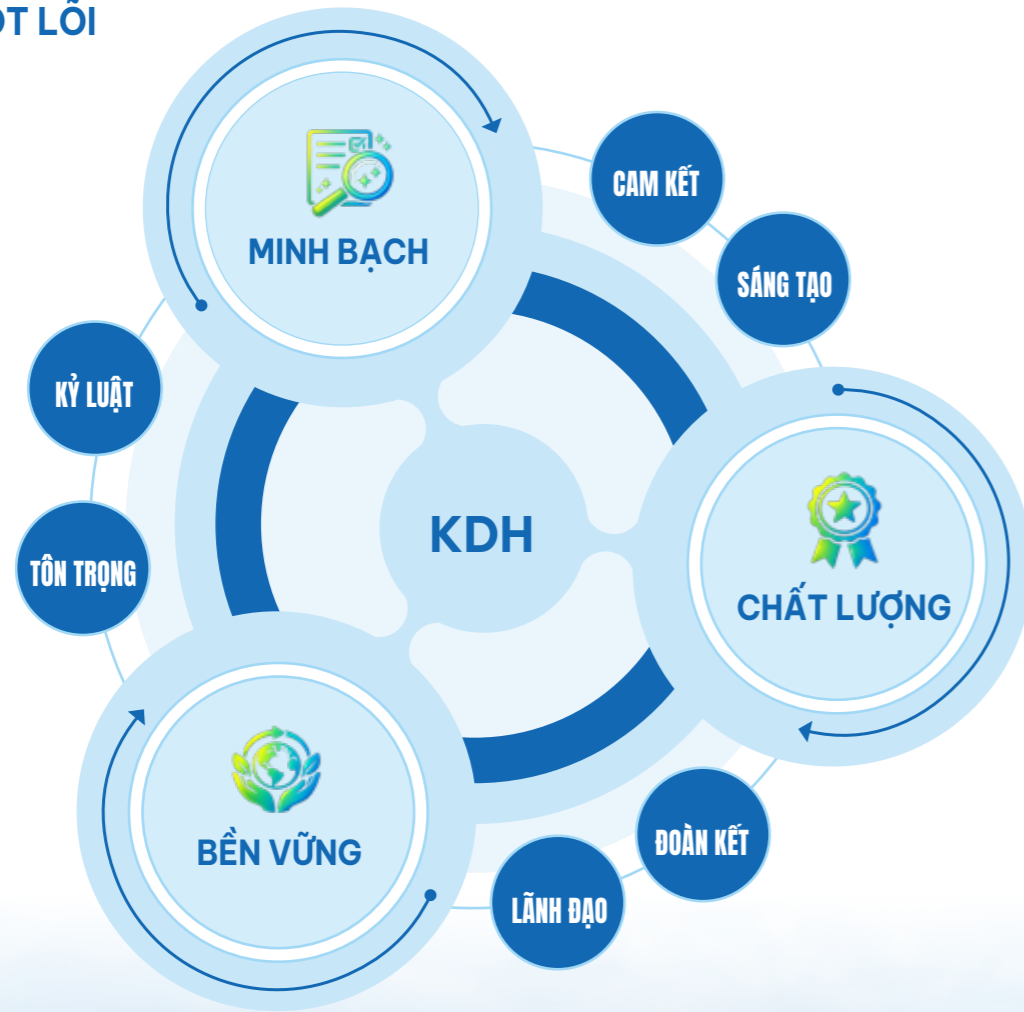


- Phát triển các dự án và sản phẩm bất động sản được khách hàng và đối tác tin tưởng và lựa chọn;
- Quản lý chi phí và dòng tiền kinh doanh để tối ưu hiệu quả sử dụng vốn và lợi nhuận;
- Tiếp tục hoàn thiện và mở rộng quỹ đất; đẩy mạnh nghiên cứu phát triển sản phẩm bất động sản kịp xu thế thị trường;
- Tập trung nguồn lực vào các cơ hội đầu tư mang lại giá trị thiết thực cho cổ đông;
- Đột phá bằng các dự án khu phức hợp;
- củng cố và phát triển thương hiệu bền vững;
- Kiên định giữ vững các giá trị cốt lõi của Công ty: Minh bạch - Chất lượng - Bền vững.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI - LỢI THẾ CẠNH TRANH

GIÁ TRỊ CỐT LÕI



LỢI THẾ CẠNH TRANH



UY TÍN THƯƠNG HIỆU

Qua 25 năm phát triển, Khang Điền đã trở thành thương hiệu bất động sản được khách hàng, cổ đông và đối tác tin tưởng và lựa chọn. Tập đoàn vinh dự được công nhận là Thương hiệu Quốc gia Việt Nam do Bộ Công Thương tổ chức, Top 10 Sao Vàng Đất Việt, cùng nhiều năm liền đạt các giải thưởng uy tín của giới chuyên môn.



KINH NGHIỆM

Với nhiều năm chuyên tâm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, Tập đoàn đã cung cấp ra thị trường hơn 20.000 sản phẩm nhà ở tại TP. HCM, tích lũy được những kinh nghiệm quý giá trong việc phát triển quỹ đất và triển khai dự án.



TÀI CHÍNH

Tập đoàn có cấu trúc tài chính vững chắc và an toàn, cùng với sự đồng hành lâu dài của cổ đông, trong đó có các quỹ đầu tư nước ngoài lớn tại Việt Nam như VinaCapital và Dragon Capital.



QUỸ ĐẤT

Tập đoàn sở hữu quỹ đất lớn tại TP. HCM và tự tin về năng lực đầu tư phát triển hiệu quả quỹ đất này trong tương lai.



Dự án Gladia by the Waters

THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Bước vào giai đoạn 2026 – 2028, Khang Điền hiện đang triển khai đầu tư và phát triển các dự án trên quy mô quỹ đất hơn 160 ha tại Thành phố Hồ Chí Minh, đặt kế hoạch cung cấp ra thị trường hơn 1.000 sản phẩm nhà ở thấp tầng, hơn 5.000 căn hộ cao tầng, cùng 60 ha đất công nghiệp dành cho nhà máy và kho bãi.

Kính thưa Quý Cổ đông,

Với hành trình 25 năm đầu tư và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, Công ty Cổ phần Đầu Tư & Kinh Doanh Nhà Khang Điền (“Khang Điền”) đã trở thành một thương hiệu bất động sản uy tín, chuyên nghiệp, được tin nhiệm trên thị trường. Công ty rất trân trọng sự đồng hành của Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và các đơn vị đối tác qua một năm nhiều chuyển biến đối với nền kinh tế nói chung và trong lĩnh vực bất động sản nói riêng.

Trong suốt quá trình phát triển, Khang Điền luôn kiên định theo đuổi chiến lược phát triển bền vững, chú trọng tính minh bạch pháp lý, quản trị tài chính thận trọng, phát triển các dự án hướng tới nhu cầu thực của thị trường. Đến nay, Công ty đã cung cấp cho thị trường hơn 20.000 sản phẩm biệt thự, nhà liên kế, căn hộ chung cư với pháp lý hoàn chỉnh, xây dựng chất lượng, hình thành nên các cộng đồng cư dân văn minh, hiện đại.

Bước vào giai đoạn 2026 – 2028, Khang Điền hiện đang triển khai đầu tư và phát triển các dự án trên quy mô quỹ đất hơn 160 ha tại Thành phố Hồ Chí Minh, đặt kế hoạch cung cấp ra thị trường hơn 1.000 sản phẩm nhà ở thấp tầng, hơn 5.000 căn hộ cao tầng, cùng 60 ha đất công nghiệp dành cho nhà máy và kho bãi. Với tầm nhìn tới năm 2030, Công ty tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho quỹ đất quy mô gần 400 ha, đồng thời mở rộng thêm quỹ đất sạch, làm nền tảng cho sự tăng trưởng ổn định trong tương lai.

Song hành cùng hoạt động kinh doanh, Khang Điền luôn đề cao trách nhiệm xã hội và đạo đức doanh nghiệp, chia sẻ cộng đồng, hưởng ứng các phong trào và công tác từ thiện xã hội, xây nhà tình thương, nhà tình nghĩa, đóng góp cho các chương trình thiện nguyện, hỗ trợ y tế, an sinh xã hội và giáo dục tại nhiều địa phương. Đồng thời, Công ty cũng tích cực tham gia các hoạt động chính trang các công trình công cộng,

không gian đô thị như đường Lê Lợi, chợ Bến Thành, Hồ Con Rùa, các tuyến đường Hàm Nghi, Đồng Khởi và Nguyễn Huệ..., qua đó đóng góp cho sự phát triển chung của Thành phố.

Những nỗ lực bền bỉ trong hoạt động kinh doanh và phát triển bền vững, đóng góp cho cộng đồng đã giúp Khang Điền được chứng nhận là **Thương Hiệu Quốc Gia** và được vinh danh trong **Top 3 Chủ đầu tư Bất động sản Uy tín tại Việt Nam** do Vietnam Report bình chọn. Đồng thời, Công ty tiếp tục được ghi nhận nhiều năm liền trong **Top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam** cùng nhiều giải thưởng uy tín khác.

Trước những thay đổi nhanh chóng của môi trường kinh doanh, công nghệ và nhu cầu thị trường, Công ty xác định luôn tiếp tục đổi mới, nâng cao hiệu quả quản trị, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ, phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, đồng thời duy trì kỷ luật tài chính và chuẩn hóa quy trình vận hành nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh trong giai đoạn mới.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi trân trọng gửi lời cảm ơn đến Quý Cổ đông, Đối tác đã tin tưởng và đồng hành cùng Khang Điền trong suốt thời gian qua. Với định hướng phát triển bền vững, khẳng định uy tín thương hiệu dựa trên những nỗ lực cao nhất, Công ty tin tưởng sẽ tiếp tục củng cố vị thế của thương hiệu bất động sản Khang Điền trên thị trường, mang lại những lợi ích thiết thực và lâu dài cho Quý Cổ đông, Đối tác cùng những giá trị bền vững cho Khách hàng và Xã hội.

Trân trọng,
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

MAI TRẦN THANH TRANG

01

GIỚI THIỆU CHUNG VỀ KHANG ĐIỀN





THÔNG TIN TỔNG QUAN

Mã cổ phiếu	KDH
Tên viết tắt	KHADIHOUSE JSC
Tên giao dịch	Khang Điền
Giấy chứng nhận ĐKDN	Số 0302588596, do Sở Tài chính TP. HCM (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM) cấp đăng ký lần đầu ngày 02/05/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 34 ngày 06/08/2025
Vốn điều lệ	11.222.148.990.000 đồng
Trụ sở chính	Phòng 1 & 2, Lầu 11 Saigon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại	+ (84.28) 3820 8858
Fax	+ (84.28) 3820 8859
Email	info@khangdien.com.vn
Website	www.khangdien.com.vn

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

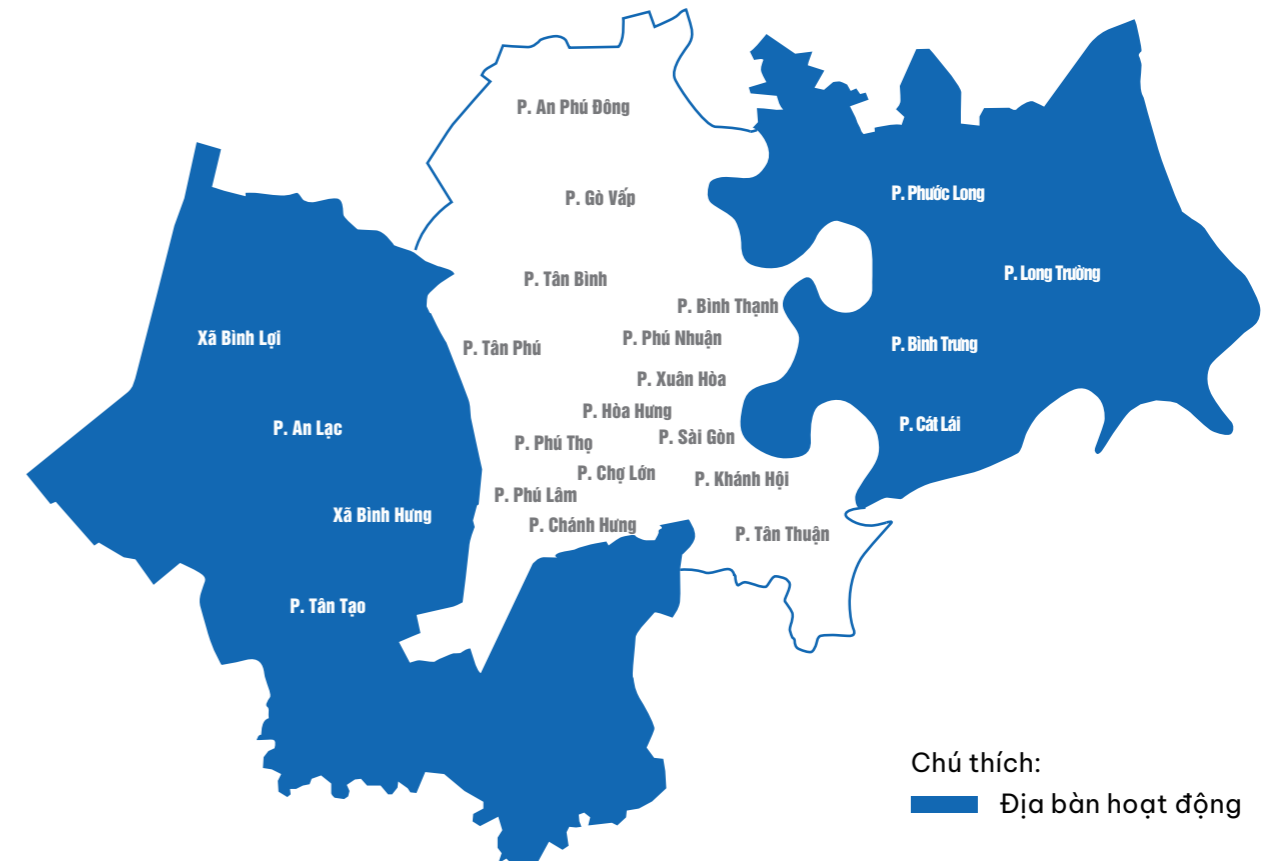
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH



ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG



Tập đoàn Khang Điền tập trung phát triển các dự án bất động sản trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh, chủ yếu tại các Phường Phước Long, Phường Long Trường, Phường Bình Trưng, Phường Cát Lái (trước đây là TP. Thủ Đức), Xã Bình Hưng, Xã Bình Lợi (trước đây là Huyện Bình Chánh), Phường Tân Tạo, Phường An Lạc (trước đây là Quận Bình Tân).



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2001

Thành lập Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

2007

Tăng vốn và IPO thành Công ty Cổ phần với vốn điều lệ 332 tỷ đồng.

Quý đầu tư VinaCapital và Prudential góp vốn trở thành cổ đông.

2010

Niêm yết 43,9 triệu cổ phần (mã cổ phiếu KDH) trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM (HSX).

Tăng vốn điều lệ lên 439 tỷ đồng.

2014

Tăng vốn điều lệ lên 750 tỷ đồng với sự tham gia của cổ đông lớn là Quý đầu tư Dragon Capital.

Triển khai dự án nhà phố Mega Ruby và Mega Residence tại Phường Long Trường (trước đây là TP. Thủ Đức), TP. HCM.

2015

Triển khai dự án biệt thự cao cấp Lucasta, The Venica và dự án nhà phố Mega Village và Melosa Garden tại Phường Long Trường (trước đây là TP. Thủ Đức), TP. HCM.

Tăng vốn điều lệ lên 1.800 tỷ đồng.

2018

Triển khai khu căn hộ Jamila, Safira tại Phường Long Trường (trước đây là TP. Thủ Đức), TP. HCM.

Tăng vốn điều lệ lên hơn 4.140 tỷ đồng.

2019 - 2020

Triển khai dự án biệt thự và nhà phố Verosa Park tại Phường Long Trường (trước đây là TP. Thủ Đức), TP. HCM.

Triển khai dự án chung cư Lovera Vista tại Xã Bình Hưng (trước đây là Huyện Bình Chánh), TP. HCM.

2021

Đánh dấu cột mốc 20 năm phát triển với danh mục trên 20 dự án, cung cấp cho thị trường hơn 20 nghìn sản phẩm đa dạng.

Nhận Huân chương Lao động hạng Ba, Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ và các giải thưởng uy tín khác.

2022

Triển khai dự án nhà liên kế The Classia tại Phường Long Trường (trước đây là TP. Thủ Đức), TP. HCM.

Được công nhận là Thương hiệu Quốc gia Việt Nam do Bộ Công Thương tổ chức.

Tăng vốn điều lệ lên hơn 7.168 tỷ đồng.

2023

Triển khai dự án chung cư The Privia tại Phường An Lạc (trước đây là Quận Bình Tân), TP. HCM.

Tăng vốn điều lệ lên hơn 7.993 tỷ đồng.

2024

Lần thứ hai liên tiếp được công nhận là Thương hiệu Quốc gia Việt Nam do Bộ Công Thương tổ chức.

Được bình chọn là “Top 10 Sao Vàng Đất Việt 2024” do Trung ương Đoàn TNCS Hồ Chí Minh, Trung ương Hội Liên hiệp Thanh niên Việt Nam và Trung ương Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam chủ trì.

Bàn giao căn hộ trước hạn cho khách hàng của dự án chung cư The Privia.

Tăng vốn điều lệ lên hơn 10.111 tỷ đồng.

2025

Triển khai xây dựng và mở bán thành công dự án biệt thự và nhà liên kế Gladia by the Waters (hợp tác cùng Keppel) tại Phường Bình Trưng (trước đây là TP. Thủ Đức), TP. HCM.

Tăng vốn điều lệ lên 11.222 tỷ đồng.

DANH MỤC CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

KHANG ĐIỀN - PHƯỚC LONG B

Vị trí: Mặt tiền đường Dương Đình Hội, Phường Phước Long, TP. HCM (trước đây là Phường Phước Long B, TP. Thủ Đức, TP. HCM).

Diện tích: 10,4 ha

Sản phẩm: 247 căn biệt thự và nhà liên kế

Pháp lý: Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi hoàn tất xây dựng nhà.



RIVER TOWN

Vị trí: Cận bờ sông Rạch Chiếc thuộc Phường Phước Long, TP. HCM (trước đây là Phường Phước Long B, TP. Thủ Đức, TP. HCM).

Diện tích: 7,1 ha

Sản phẩm: 202 căn biệt thự và nhà liên kế

Pháp lý: Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi hoàn tất xây dựng nhà.



TOPIA GARDEN

Vị trí: Đường Bưng Ông Thoàn, Phường Long Trường, TP. HCM (trước đây là Phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. HCM).

Diện tích: 6 ha

Sản phẩm: 225 căn biệt thự và nhà liên kế

Pháp lý: Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi hoàn tất xây dựng nhà.



MEGA RESIDENCE

Vị trí: Đường Võ Chí Công, Phường Long Trường, TP. HCM (trước đây là Phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. HCM).

Diện tích: 3,2 ha

Sản phẩm: 158 căn nhà liên kế

Pháp lý: Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.



MEGA VILLAGE

Vị trí: Đường Võ Chí Công, Phường Long Trường, TP. HCM (trước đây là Phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. HCM).

Diện tích: 5,7 ha

Sản phẩm: 323 căn nhà liên kế và biệt thự

Pháp lý: Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.



MEGA RUBY

Vị trí: Đường Võ Chí Công, Phường Long Trường, TP. HCM (trước đây là Phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. HCM).

Diện tích: 5 ha

Sản phẩm: 222 căn nhà liên kế

Pháp lý: Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.



DANH MỤC CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH (tiếp theo)

MELOSA GARDEN

Vị trí: Phường Long Trường, TP. HCM (trước đây là Phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. HCM).

Diện tích: 4 ha

Sản phẩm: 567 căn nhà liên kế vườn và biệt thự

Pháp lý: Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.



THE VENICA

Vị trí: Phường Long Trường, TP. HCM (trước đây là Phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. HCM).

Diện tích: 3,1 ha

Sản phẩm: 43 căn biệt thự cao cấp

Pháp lý: Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.



LUCASTA

Vị trí: Phường Long Trường, TP. HCM (trước đây là Phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. HCM).

Diện tích: 8,2 ha

Sản phẩm: 140 căn biệt thự cao cấp

Pháp lý: Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.



MERITA

Vị trí: Mặt tiền đường Liên Phường, Phường Phước Long, TP. HCM (trước đây là Phường Phước Long B, TP. Thủ Đức, TP. HCM).

Diện tích: 3,1 ha

Sản phẩm: 131 căn nhà liên kế và nhà phố thương mại

Pháp lý: Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.



ROSITA GARDEN

Vị trí: Mặt tiền đường Nguyễn Thị Tư, Phường Long Trường, TP. HCM (trước đây là Phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. HCM).

Diện tích: 3,1 ha

Sản phẩm: 118 căn nhà liên kế

Pháp lý: Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.



JAMILA

Vị trí: Đường Song Hành Cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây, Phường Long Trường, TP. HCM (trước đây là Phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. HCM).

Diện tích: 1,7 ha

Sản phẩm: 867 căn hộ và 16 căn thương mại dịch vụ

Pháp lý: Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng và đã thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư.



DANH MỤC CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH (tiếp theo)

SAFIRA

Vị trí: Phường Long Trường, TP. HCM (trước đây là Phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. HCM).

Diện tích: 2,7 ha

Sản phẩm: 1.570 căn hộ và 23 căn thương mại dịch vụ

Pháp lý: Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng và đã thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư.



VEROSA PARK

Vị trí: Phường Long Trường, TP. HCM (trước đây là Phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. HCM).

Diện tích: 8,1 ha

Sản phẩm: 293 căn nhà liên kế có sân vườn và 3 căn biệt thự

Pháp lý: Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.



LOVERA VISTA

Vị trí: Khu đô thị Phong Phú 4, Xã Bình Hưng, TP. HCM (trước đây là Huyện Bình Chánh, TP. HCM).

Diện tích: 1,8 ha

Sản phẩm: 1.310 căn hộ

Pháp lý: Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đã thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư.



KHU CÔNG NGHIỆP VÀ TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP LÊ MINH XUÂN

Vị trí: Xã Bình Lợi và Xã Tân Nhựt, TP. HCM (trước đây là Huyện Bình Chánh, TP. HCM).

Diện tích: 116 ha

Sản phẩm: Khu Công nghiệp và Tiểu khu công nghiệp

Pháp lý và tiến độ: Đang vận hành với tỷ lệ lấp đầy 100% với hơn 200 doanh nghiệp thuê, mua đất và nhà xưởng.



THE CLASSIA

Vị trí: Phường Long Trường, TP. HCM (trước đây là Phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. HCM).

Diện tích: 4,3 ha

Sản phẩm: 176 căn nhà liên kế

Pháp lý: Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.



DANH MỤC CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH (tiếp theo)

THE PRIVIA

Vị trí: Số 321 đường An Dương Vương, Phường An Lạc, TP. HCM (trước đây là Phường An Lạc, Quận Bình Tân, TP. HCM).

Diện tích: 1,8 ha

Sản phẩm: 1.043 căn hộ chung cư và 20 căn thương mại dịch vụ

Pháp lý: Đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đã thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư.

- Các giải thưởng tại Vietnam Property Awards năm 2022 do PropertyGuru tổ chức



Dự án căn hộ Mid End tốt nhất tại TP. HCM

Best Mid End Condo Development - HCMC



Dự án căn hộ có thiết kế nội thất tốt nhất

Best Condo Interior Design



Dự án The Privia



Dự án The Privia



DANH MỤC CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

GLADIA BY THE WATERS

Vị trí: Gần mặt tiền đường Võ Chí Công, Phường Bình Trưng, TP. HCM (trước đây là TP. Thủ Đức, TP. HCM).

Diện tích: 11,8 ha

Sản phẩm: Khu Thấp tầng gồm 226 căn biệt thự và nhà liền kề sân vườn.

Khu Cao tầng gồm 616 căn hộ và 23 căn thương mại dịch vụ.

Pháp lý: Khu Thấp tầng đã bàn giao nhà và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Khu Cao tầng đang triển khai xây dựng từ Quý I/2026.



• Chứng nhận Đô Thị Xanh BCA Green Mark for Districts (Provisional) do Cục Quản lý và Xây dựng Singapore cấp

• Các giải thưởng dành cho khu thấp tầng tại Vietnam Property Awards năm 2024 do PropertyGuru tổ chức



Dự án Nhà thấp tầng Cao cấp xuất sắc nhất

Best High-end Housing Development



Dự án Kết nối Thiên nhiên xuất sắc nhất

Best Nature Integrated Development



Phối cảnh dự án Gladia by the Waters



Hình thực tế dự án Gladia by the Waters

DANH MỤC CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI (tiếp theo)

DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP LÊ MINH XUÂN MỞ RỘNG

- Vị trí:** Nằm cạnh Khu công nghiệp và Tiểu thủ công nghiệp Lê Minh Xuân đang vận hành tại Xã Bình Lợi, TP. HCM (trước đây là Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, TP. HCM).
- Diện tích:** 109,9 ha
- Sản phẩm:** KCN có quy mô việc làm cho khoảng 10.000 người
- Pháp lý và tiến độ:** Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và giấy phép xây dựng hạ tầng, hiện đang triển khai xây dựng hạ tầng cho Giai đoạn 1 (khoảng 89,6 ha).

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở 11A

- Vị trí:** Liền kề đường Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, TP. HCM (trước đây là Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. HCM).
- Diện tích:** 16,4 ha
- Sản phẩm:** Khu dân cư phức hợp gồm căn hộ, nhà liên kế và biệt thự
- Pháp lý và tiến độ:** Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, đã có giấy phép xây dựng hạ tầng và đang triển khai xây dựng hạ tầng cho Giai đoạn 1 (khoảng 13,1 ha).

DỰ ÁN SẼ TRIỂN KHAI

KHU NHÀ Ở CÔNG TY BÌNH TRƯNG

Khu nhà ở Công ty Bình Trưng được phát triển trên quỹ đất liền kề dự án Gladia by the Waters tại Phường Bình Trưng và Phường Cát Lái, TP. HCM (trước đây là Phường Bình Trưng Đông và Phường Cát Lái, TP. Thủ Đức, TP. HCM). Dự kiến quy mô cụm dự án bao gồm nhà liên kế, biệt thự và căn hộ chung cư... Dự án đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và đang tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý, dự kiến triển khai từ năm 2027.

KHU TRUNG TÂM DÂN CƯ TÂN TẠO - KHU A

Khu Trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A tọa lạc tại Phường Tân Tạo, TP. HCM (trước đây là Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân). Dự án có quy mô khoảng 329 ha với đầy đủ tiện ích của một khu đô thị. Dự án đang thực hiện các thủ tục pháp lý.

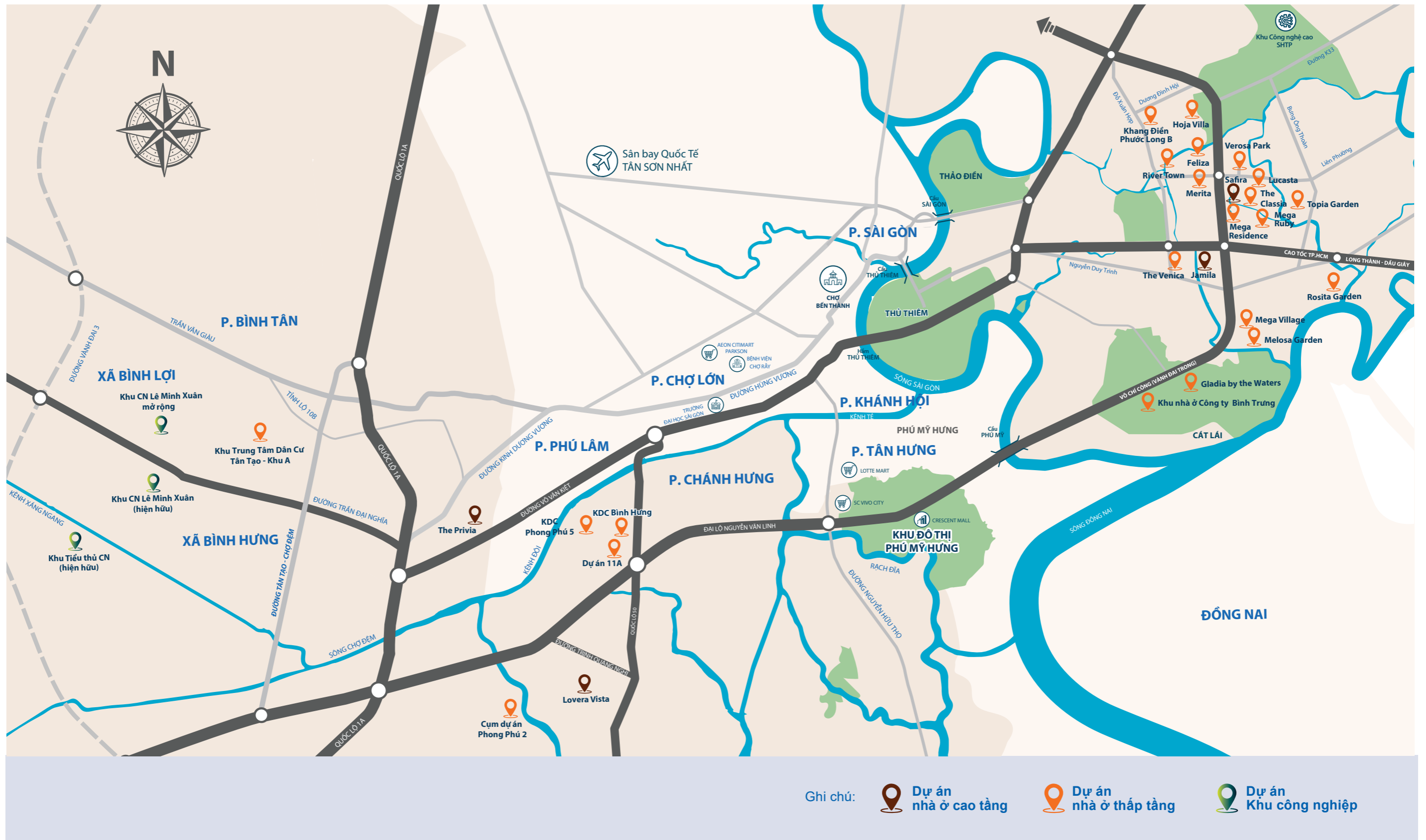
CỤM DỰ ÁN PHONG PHÚ 2

Cụm dự án Phong Phú 2 là dự án nhà ở tọa lạc tại Xã Bình Hưng, TP. HCM (trước đây là Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh), TP. HCM. Dự kiến quy hoạch dự án chủ yếu là các khu nhà ở thấp tầng và khu căn hộ nằm trong khu vực có nhiều cây xanh, gần gũi thiên nhiên. Dự án đang thực hiện các thủ tục pháp lý.



Dự án Verosa Park

VỊ TRÍ DỰ ÁN



CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM 2025

HOÀN TẤT BÀN GIAO GIẤY CHỨNG NHẬN CHO CƯ DÂN THE PRIVIA VÀ THÀNH LẬP BAN QUẢN TRỊ

Trong năm 2025, Tập đoàn Khang Điền đã hoàn tất công tác bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho khách hàng của dự án The Privia. Đồng thời, Hội nghị Nhà chung cư lần đầu cũng được tổ chức thành công, thành lập Ban Quản trị cho nhiệm kỳ 2025 - 2028. Các chương trình kết nối cộng đồng đã được tích cực triển khai tại The Privia, kiến tạo môi trường sống thân thiện, văn minh, gắn kết các hộ gia đình.



Dự án The Privia - Ảnh thực tế

Trong năm 2025, Tập đoàn Khang Điền tiếp tục củng cố vị thế trên thị trường Bất động sản thông qua việc ra mắt sản phẩm mới, xúc tiến công tác chuẩn bị các dự án tương lai và tích cực thực hiện các chương trình trách nhiệm xã hội.

GIỚI THIỆU DỰ ÁN GLADIA BY THE WATERS RA THỊ TRƯỜNG

Dự án Gladia by the Waters (hợp tác với Keppel) tọa lạc trên đường Võ Chí Công (Vành đai 2), Phường Bình Trưng (trước đây là Phường Bình Trưng Đông, TP. Thủ Đức), gần nút giao cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây. Vị trí này giúp dự án liền kề trung tâm tài chính Thủ Thiêm, cách Phú Mỹ Hưng chỉ khoảng 10 phút di chuyển, 45 phút đến Sân bay quốc tế Long Thành. Dự án gồm khu Thấp tầng và Cao tầng, có quy mô 11,8 ha.

Gladia by the Waters là dự án đầu tiên tại Việt Nam đạt chứng nhận Đô Thị Xanh BCA Green Mark for Districts (Provisional) do Cục Quản lý và Xây dựng Singapore cấp. Ngoài ra, Khu Thấp tầng cũng được giới chuyên môn công nhận tại PropertyGuru Vietnam Property Awards năm 2024 với các giải thưởng: **Dự án Nhà thấp tầng Cao cấp xuất sắc nhất (Best High-end Housing Development)** và **Dự án Kết nối Thiên nhiên xuất sắc nhất (Best Nature Integrated Development)**.

MỞ BÁN THÀNH CÔNG KHU THẤP TẦNG

Vào Quý IV/2025, Tập đoàn Khang Điền chính thức mở bán Khu Thấp tầng dự án Gladia by the Waters với pháp lý hoàn chỉnh, đã xây dựng hoàn thiện 226 căn biệt thự và nhà liên kế có sân vườn, cùng không gian tiện ích, cảnh quan, công viên,... sẵn sàng để bàn giao. Sự kiện mở bán đã thu hút sự tham dự của hàng trăm khách hàng và nhà đầu tư, nhận được phản hồi tích cực từ thị trường. Hiện dự án đang bàn giao nhà và đã cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng.



Mở bán Dự án Gladia by the Waters

TRIỂN KHAI XÂY DỰNG KHU CAO TẦNG

Tiếp nối khu Biệt thự và Nhà phố đã xây dựng hoàn thiện, Khang Điền cùng với Keppel đã tổ chức Lễ Động thổ khu Cao tầng vào tháng 1/2026. Dự án chung cư cao cấp gồm 15 tầng, 3 tháp với 616 căn hộ và 23 căn thương mại dịch vụ. Dự án sở hữu hệ tiện ích nội khu hiện đại như hồ bơi, phòng tập gym, khu sinh hoạt chung (club house),... Khu Cao tầng dự kiến ra mắt thị trường trong năm 2026 và bàn giao vào cuối năm 2027.

CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM 2025

(tiếp theo)

CHUẨN BỊ TRIỂN KHAI DỰ ÁN KHU NHÀ Ở CÔNG TY BÌNH TRƯNG

Nằm trong Kế hoạch triển khai của Tập đoàn Khang Điền, dự án Khu nhà ở Công ty Bình Trưng đã đạt được những bước tiến đáng kể trong năm 2025. Dự án tọa lạc kế cận dự án Gladia by the Waters với quy mô 18,2 ha, đã được Ủy ban Nhân dân TP. HCM chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo Quyết định số 2102/QĐ-UBND ngày 13/10/2025. Dự án sẽ cung cấp cho thị trường khoảng 200 căn biệt thự, nhà liên kế và dự kiến khoảng 3.000 căn hộ, cùng các tiện ích sinh hoạt, mua sắm, giải trí, đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng. Dự án dự kiến sẽ được khởi công xây dựng vào cuối năm 2026 và mở bán vào năm 2027.

TRIỂN KHAI XÂY DỰNG HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP LÊ MINH XUÂN MỞ RỘNG

Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng tọa lạc tại Xã Bình Lợi, TP. HCM (trước đây là Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh), kết nối thuận tiện với đường Trần Đại Nghĩa đã được mở rộng, chỉ cách đường Vành Đai 3 khoảng 3 km. Với quy mô khoảng 109,9 ha, trong đó Giai đoạn 1 (khoảng 89,6 ha) đã hoàn tất đóng tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê, đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và giấy phép xây dựng hạ tầng. Dự án đang triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật và dự kiến đưa vào kinh doanh khi đủ điều kiện theo quy định.

TRIỂN KHAI XÂY DỰNG DỰ ÁN KHU NHÀ Ở 11A

Tọa lạc tại đường Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, TP. HCM (trước đây là Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh) với quy mô 16,4 ha, dự án Khu nhà ở 11A được thiết kế với các phân khu nhà thấp tầng, biệt thự và căn hộ chung cư, tích hợp nhiều không gian xanh, tiện ích nội khu và hồ cảnh quan. Giai đoạn 1 (13,1 ha) đã hoàn tất đóng tiền, đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và giấy phép xây dựng hạ tầng. Hiện dự án đang triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật và dự kiến đưa vào kinh doanh khi đủ điều kiện theo quy định.

TÍCH CỰC ĐÓNG GÓP CHO CỘNG ĐỒNG

Suốt hành trình 25 năm hình thành và phát triển, Tập đoàn Khang Điền luôn kiên trì đóng góp cho cộng đồng bằng những hành động thiết thực. Riêng trong năm 2025, Tập đoàn đã ghi dấu ấn qua các hoạt động cải tạo không gian công cộng, tiêu biểu như: Tài trợ chỉnh trang tuyến đường Lê Lợi (Phường Sài Gòn & Phường Bến Thành), tôn tạo Khu di tích Mộ cổ Gò Quéo (Phường Bình Trưng), xây cầu và nhà tình thương tại các vùng sâu thuộc đồng bằng sông Cửu Long. Bên cạnh đó, đội ngũ CBNV còn trực tiếp lan tỏa tinh thần tương thân tương ái qua chương trình thiện nguyện “Trao yêu thương – Dựng tổ ấm” tại Sóc Trăng, góp phần cải thiện chất lượng sống cho người dân địa phương.



Tuyến đường Lê Lợi trong quá trình thi công vào tháng 12/2025.

DANH HIỆU VÀ GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU NĂM 2025



THƯƠNG HIỆU QUỐC GIA

Bộ Công Thương
(2022-2023; 2024-2025)



TOP 10 SAO VÀNG ĐẤT VIỆT

Trung ương Đoàn TNCS HCM, Trung ương Hội Liên hiệp Thanh niên VN và Trung ương Hội Doanh nhân trẻ VN
(2018-2020; 2021-2023: Top 100 Sao Vàng Đất Việt
2024-2026: Top 10 Sao Vàng Đất Việt)



NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN TIÊU BIỂU

Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư (Từ 2017 đến 2025)



TOP 10 CHỦ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN

Vietnam Report và Báo Vietnamnet (Từ 2018 đến 2025)



TOP 50 CÔNG TY KINH DOANH HIỆU QUẢ NHẤT VIỆT NAM

Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư (Từ 2017 đến 2025)



TOP 50 DOANH NGHIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư (Từ 2024 đến 2025)



TOP 10 NƠI LÀM VIỆC TỐT NHẤT VIỆT NAM - NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

Viet Research phối hợp cùng Báo Tài chính - Đầu tư (2025)

DANH HIỆU VÀ GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU NĂM 2025 (tiếp theo)

Kiên định với mục tiêu phát triển bền vững dựa trên nền tảng pháp lý minh bạch, sản phẩm chất lượng, tích cực trong các hoạt động cộng đồng, trong năm 2025, Khang Điền đã được vinh danh tại nhiều giải thưởng giá trị.

Tập đoàn Khang Điền đã nhận các giải thưởng quan trọng được tổ chức bởi các đơn vị cấp Quốc gia có giá trị hiệu lực trong năm 2025:

- **Thương hiệu Quốc gia 2024 – 2025** (Bộ Công Thương)
- **Top 10 Sao Vàng Đất Việt 2024 – 2026** (Trung ương Đoàn TNCS Hồ Chí Minh, Trung ương Hội Liên hiệp Thanh niên Việt Nam và Trung ương Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam)

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tập đoàn lần thứ 2 liên tiếp nằm trong danh sách **Top 50 Doanh nghiệp phát triển bền vững 2025** (Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư) và lần đầu nằm trong danh sách **Top 10 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam - ngành Bất động sản** (Viet Research phối hợp cùng Báo Tài chính - Đầu tư). Những kết quả này đã thể hiện cam kết mạnh mẽ của Tập đoàn đối với chiến lược phát triển bền vững trong kinh doanh và phát triển nguồn lực.



Đại diện Tập đoàn Khang Điền - nhận bằng khen của UBND TP. HCM vì “Đã có thành tích xuất sắc trong công tác chính trang tuyến đường Lê Lợi”.

HIỆU QUẢ KINH DOANH VÀ NIỀM TIN KHÁCH HÀNG

Tập đoàn Khang Điền tiếp tục giữ vững vị thế là doanh nghiệp có thành tích kinh doanh hiệu quả và được khách hàng tin tưởng. Tập đoàn đã 9 năm liên tiếp được vinh danh trong **Top 50 Công ty Kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam 2025** (Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư).

ĐÓNG GÓP CHO NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

Thương hiệu Khang Điền được giới chuyên môn đánh giá cao nhờ việc liên tục phát triển các dự án chất lượng, góp phần nâng cao chuẩn mực của ngành. Tập đoàn được vinh danh tại các giải thưởng: **Nhà phát triển Bất động sản tiêu biểu 2025** (Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư) lần thứ 9 liên tiếp và **Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín 2025** (Vietnam Report và Báo Vietnamnet) lần thứ 8 liên tiếp.

KIẾN TẠO CỘNG ĐỒNG

Với nhiều nỗ lực trong công tác kiến tạo cộng đồng, Tập đoàn Khang Điền cùng thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành đã vinh dự được trao tặng **Bằng khen của UBND TP. HCM** vì “Đã có thành tích xuất sắc trong việc hoàn thành công trình chỉnh trang tuyến đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn và Phường Bến Thành, góp phần làm đẹp mỹ quan đô thị”.



Đại diện Tập đoàn Khang Điền nhận danh hiệu Top 10 Bất động sản tiêu biểu Việt Nam 2025.

DANH HIỆU VÀ GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU NĂM 2025 (tiếp theo)



Đại diện Tập đoàn Khang Điền nhận danh hiệu Top 50 Doanh nghiệp Phát triển bền vững 2025.



Đại diện Tập đoàn Khang Điền nhận danh hiệu Top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam 2025.



Đại diện Tập đoàn Khang Điền nhận danh hiệu Top 10 Công ty Bất động sản uy tín 2025.



Đại diện Tập đoàn Khang Điền nhận danh hiệu Top 10 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam 2025 - Ngành bất động sản.

THÔNG TIN CỔ PHẦN VÀ CỔ ĐÔNG

THÔNG TIN CỔ PHẦN

Vốn điều lệ Công ty 11.222.148.990.000 đồng

Loại cổ phần Cổ phần phổ thông

Mệnh giá cổ phần 10.000 đồng/cổ phần

Số lượng cổ phần đang lưu hành 1.122.214.899 cổ phần (Trong đó: Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 1.112.254.899 cổ phần; Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 9.960.000 cổ phần)

Giá trị vốn hóa thị trường tại thời điểm 31/12/2025 đạt 35.349.769.318.500 đồng



Dự án Gladia by the Waters

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THEO TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN

Theo danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày 31/12/2025 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam ("VSDC") cung cấp

STT	Cổ đông	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng số cổ phiếu	
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL (%)
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0	0	0
2	Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	295.129.125	26,30	67.683.856	6,03	362.812.981	32,33
3	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%	207.469.859	18,49	83.722.666	7,46	291.192.525	25,95
4	Cổ đông sở hữu dưới 1%	302.039.082	26,91	166.170.311	14,81	468.209.393	41,72
Tổng cộng		804.638.066	71,70	317.576.833	28,30	1.122.214.899	100,00

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THEO TIÊU CHÍ CỔ ĐÔNG TỔ CHỨC VÀ CỔ ĐÔNG CÁ NHÂN; CỔ ĐÔNG TRONG NƯỚC VÀ CỔ ĐÔNG NƯỚC NGOÀI; CỔ ĐÔNG NHÀ NƯỚC VÀ CỔ ĐÔNG KHÁC

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THEO LOẠI CỔ ĐÔNG

Theo danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày 31/12/2025 do VSDC cung cấp

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0	0
2	Cổ đông lớn	362.812.981	32,33	4	4	0
	• Trong nước	295.129.125	26,30	3	3	0
	• Nước ngoài	67.683.856	6,03	1	1	0
3	Cổ đông khác	759.401.918	67,67	18.280	256	18.024
	• Trong nước	509.508.941	45,40	17.815	121	17.694
	• Nước ngoài	249.892.977	22,27	465	135	330
Tổng cộng		1.122.214.899	100,00	18.284	260	18.024
	• Trong nước	804.638.066	71,70	17.818	124	17.694
	• Nước ngoài	317.576.833	28,30	466	136	330

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: **50%**

THÔNG TIN CỔ PHẦN VÀ CỔ ĐÔNG (tiếp theo)

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

ĐVT: VNĐ

STT	Thời điểm	Số lượng cổ phiếu phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá)	Đối tượng chào bán
1	Tháng 12/2001	-	-	-
2	Tháng 05/2007	-	-	-
3	Ngày 01/02/2010	-	-	-
4	Tháng 10/2010	10.700.000	107.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
5	Tháng 12/2012	4.169.974	41.699.740.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
6	Tháng 05/2014	26.930.026	269.300.260.000	Riêng lẻ
7	Tháng 01/2015	48.480.000	484.800.000.000	Riêng lẻ
		2.520.000	25.200.000.000	CBNV
8	Tháng 12/2015	3.600.000	36.000.000.000	CBNV
9	Tháng 12/2015	50.400.000	504.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
10	Tháng 11/2016	53.999.892	539.998.920.000	Thưởng cho cổ đông hiện hữu
11	Tháng 10/2017	8.400.151	84.001.510.000	CBNV
12	Tháng 11/2017	93.599.957	935.999.570.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
13	Tháng 03/2018	51.832.317	518.323.170.000	Phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phiếu của CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (BCI)
14	Tháng 09/2018	19.391.036	193.910.360.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
15	Tháng 10/2018	6.800.000	68.000.000.000	CBNV
16	Tháng 06/2019	124.205.756	1.242.057.560.000	Trả cổ tức và thưởng cho cổ đông hiện hữu
17	Tháng 07/2019	6.200.000	62.000.000.000	CBNV
		26.228.110	262.281.100.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
18	Tháng 08/2020	8.000.000	80.000.000.000	CBNV
		55.879.850	558.798.500.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
19	Tháng 06/2021	8.400.000	84.000.000.000	CBNV
		64.292.926	642.929.260.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
20	Tháng 07/2022	9.600.000	96.000.000.000	CBNV
		71.681.976	716.819.760.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
21	Tháng 10/2023	10.800.000	108.000.000.000	CBNV
22	Tháng 07/2024	110.091.744	1.100.917.440.000	Riêng lẻ
		90.938.850	909.388.500.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
23	Tháng 10/2024	10.800.000	108.000.000.000	CBNV
		101.112.334	1.011.123.340.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
24	Tháng 08/2025	9.960.000	99.600.000.000	CBNV

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 0 cổ phiếu.
Trong năm 2025, Công ty không có phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ.

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Trong năm 2025, Công ty không có phát hành thêm chứng khoán khác.



THÔNG TIN CỔ PHẦN VÀ CỔ ĐÔNG (tiếp theo)

SỞ HỮU CỔ PHẦN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ CỦA CÔNG TY

Theo danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày 31/12/2025 do VSDC cung cấp

Người nội bộ	STT	Họ tên	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
HĐQT	1	Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch HĐQT	31.402.548	2,80
	2	Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT	1.125.159	0,10
	3	Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên HĐQT	0	0
	4	Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập HĐQT	2.934.787	0,26
	5	Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm TGD	9.536.262	0,85
BTGD	1	Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm TGD	9.536.262	0,85
	2	Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	4.638.542	0,41
	3	Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	1.739.228	0,15
BKS	1	Nguyễn Phương Nam	Trưởng BKS	8.453	0,0008
	2	Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên BKS	6.463	0,0006
	3	Lê Thị Thùy Trang	Thành viên BKS	2.000	0,0002
KTT	1	Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng	Từ nhiệm Kế toán trưởng từ ngày 15/05/2025	
	2	Đặng Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng	701.365	0,062
Bộ phận KTNB	1	Trương Thị Sương	Trưởng BP Kiểm toán nội bộ	11.000	0,001
	2	Nguyễn Văn Dũng	Thành viên BP Kiểm toán nội bộ	Từ nhiệm Thành viên BP Kiểm toán nội bộ từ ngày 16/06/2025	
	3	Nguyễn Thành Ân	Thành viên BP Kiểm toán nội bộ	27.000	0,0024
	4	Đặng Thế Lương	Thành viên BP Kiểm toán nội bộ	17.462	0,0016
Khác	1	Huỳnh Chí Tâm	Người phụ trách Quản trị Công ty, Thư ký HĐQT và Người được ủy quyền Công bố thông tin	269.600	0,024
	2	Ngô Thị Thanh Tâm	Giám đốc Tài chính	870.556	0,078

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

Theo danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày 31/12/2025 do VSDC cung cấp

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Tiên Lộc	126.068.574	11,23
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Đầu tư Gam Ma	84.718.958	7,55
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại Á Âu	84.341.593	7,52
4	Vietnam Enterprise Limited	67.683.856	6,03
Tổng cộng		362.812.981	32,33

Ghi chú:

Tỷ lệ sở hữu trên tính trên vốn điều lệ: 11.222.148.990.000 đồng
 Tổng sở hữu của nhóm nhà đầu tư thuộc VinaCapital gần 8%
 Tổng sở hữu của nhóm nhà đầu tư thuộc Dragon Capital gần 8%



Dự án Gladia by the Waters

QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ NĂM 2025

Là một doanh nghiệp niêm yết, Tập đoàn Khang Điền luôn chú trọng minh bạch trong công bố thông tin, mang lại lợi ích cao nhất cho cổ đông, đối tác và nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Khang Điền cam kết tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc minh bạch, chính xác và kịp thời trong công tác công bố thông tin. Toàn bộ thông tin về hoạt động, báo cáo và nghị quyết được công bố theo quy định trên website của Tập đoàn tại địa chỉ: www.khangdien.com.vn. Đồng thời, Khang Điền không ngừng duy trì và mở rộng các kênh truyền thông chính thống như mạng xã hội, email và hotline nhằm đa dạng hóa phương thức giao tiếp, tăng cường khả năng tương tác và phản hồi nhanh chóng với nhà đầu tư.

Trong năm qua, Khang Điền đã chủ động tổ chức các buổi gặp gỡ trực tiếp giữa Ban Lãnh đạo với các quỹ đầu tư và công ty chứng khoán để cung cấp thông tin toàn diện về tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh cũng như các kế hoạch sắp tới của Tập đoàn. Bên cạnh đó, Khang Điền tích cực tham gia các buổi hội thảo, báo cáo cập nhật kết quả kinh doanh định kỳ hàng quý, sự kiện đầu tư, cuộc họp riêng lẻ, các buổi tham quan dự án thực tế. Những nỗ lực này nhằm đảm bảo việc cập nhật thông tin liên tục, minh bạch và giải đáp hiệu quả các vấn đề quan tâm của nhà đầu tư.



Đại diện Khang Điền trao đổi với nhà đầu tư trong khuôn khổ sự kiện Vietnam Access Days do CTCK Vietcap tổ chức.

CÁC SỰ KIỆN LỚN VỀ QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Tập đoàn đã thực hiện các buổi báo cáo kết quả kinh doanh định kỳ hàng quý và tham gia các buổi họp được tổ chức bởi các công ty chứng khoán (CTCK) như HSC, Vietcap và SSI.

- **20/02/2025:** Gặp gỡ đoàn nhà đầu tư nước ngoài do UBS Investment Bank tổ chức.
- **25/02/2025:** Tham gia trình bày tại sự kiện Vietnam Access Days 2025 do CTCK Vietcap tổ chức.
- **14/05/2025 & 04/06/2025:** Gặp gỡ đoàn nhà đầu tư nước ngoài do CTCK SSI tổ chức.
- **18/06/2025:** Tham gia trình bày tại sự kiện HSC Emerging Vietnam 2025 do CTCK HSC tổ chức.
- **19/08/2025:**
 - Tham gia trình bày tại Vietnam Insight Tour 2025 do CTCK Vietcap tổ chức.
 - Gặp gỡ đoàn nhà đầu tư nước ngoài do Dragon Capital tổ chức.
- **08/10/2025:** Gặp gỡ đoàn đại biểu từ Singapore Management University.
- **09/10/2025:** Gặp gỡ đoàn nhà đầu tư nước ngoài do UBS Investment Bank tổ chức.
- **15/10/2025:** Gặp gỡ đoàn nhà đầu tư nước ngoài do CTCK Maybank tổ chức.
- **18/10/2025:** Gặp gỡ đoàn nhà đầu tư nước ngoài do CTCK Kiatnakin Phatra tổ chức.
- **11/11/2025:** Báo cáo kết quả kinh doanh và cập nhật tình hình triển khai dự án do Tập đoàn Khang Điền tổ chức.

CÔNG TY CHỨNG KHOÁN PHÁT HÀNH BÁO CÁO VỀ KDH

- **Vietcap:** CTCP Chứng khoán Vietcap
- **HSC:** CTCP Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
- **SSI:** CTCP Chứng khoán SSI
- **VNDS:** CTCP Chứng khoán VNDirect
- **VDSC:** CTCP Chứng khoán Rồng Việt
- **SBBS:** CTCP Chứng khoán SaigonBank Berjaya
- **Maybank:** Công ty TNHH Chứng khoán Maybank

DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON

	Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Vốn điều lệ thực góp	% quyền sở hữu	
						31/12/2025	31/12/2024
(1)	Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	430.000.000.000	99,90	99,90
(2)	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	285.000.000.000	99,80	99,80
(3)	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	600.000.000.000	99,90	99,90
(4)	Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	1.550.000.000.000	99,95	99,95
(5)	Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	123.600.000.000	100,00	100,00
(6)	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	395.000.000.000	99,90	99,90
(7)	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	305.000.000.000	99,70	99,70
(8)	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	20.000.000.000	99,90	99,90
(9)	Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	60.000.000.000	99,85	99,85
(10)	Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đã giải thể	760.000.000.000	-	99,47
(11)	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh nhà Thấp Mười	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	150.000.000.000	99,80	99,80
(12)	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	280.000.000.000	99,00	99,00
(13)	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	1.660.000.000.000	99,90	99,90
(14)	Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	6.100.000.000.000	100,00	100,00
(15)	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	30.000.000.000	100,00	100,00
(16)	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100.000.000.000	90,20	51,00
(17)	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	600.000.000.000	99,90	99,90
(18)	Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	600.000.000.000	99,96	99,96
(19)	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	20.000.000.000	99,80	99,80
(20)	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	610.000.000.000	99,70	99,70
(21)	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	1.197.000.000.000	50,85	50,85
(22)	Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	3.390.000.000.000	50,95	50,95
(23)	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	300.000.000.000	98,90	98,90
(24)	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	500.000.000.000	99,00	99,00

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

ĐHĐCĐ gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, có quyền quyết định những vấn đề quan trọng theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. ĐHĐCĐ tổ chức họp thường niên để thảo luận và thông qua các vấn đề về kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty, báo cáo tài chính năm, các báo cáo của HĐQT, BKS và các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có thể tổ chức cuộc họp bất thường theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT đương nhiệm của Công ty có 05 thành viên, bao gồm 01 Chủ tịch và 04 thành viên HĐQT. Cơ cấu thành viên HĐQT gồm 01 thành viên độc lập không điều hành, 03 thành viên không điều hành và 01 thành viên tham gia điều hành. Nhiệm kỳ của HĐQT là 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

☪ Công ty hiện đang áp dụng mô hình quản trị của Công ty Cổ phần theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020. Ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật, Công ty thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty đã được ĐHĐCĐ thông qua. Mô hình tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty bao gồm: ĐHĐCĐ, HĐQT, BKS và Ban TGD. ☪☪

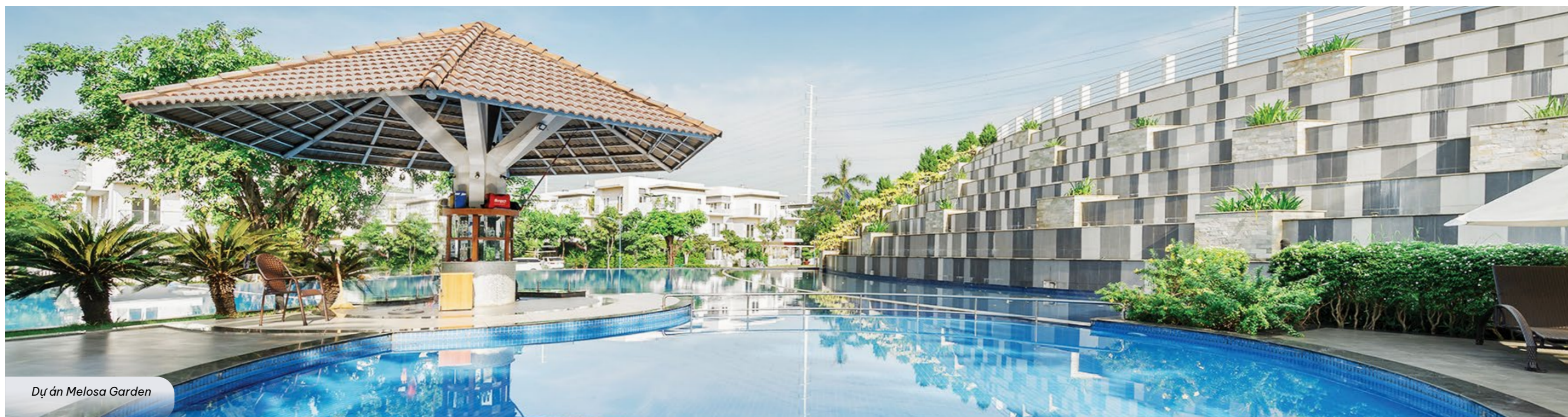
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tính đến ngày 31/12/2025, Ban TGD của Công ty bao gồm 01 Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của HĐQT; chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao. Các Phó Tổng Giám đốc thực hiện quản lý các khối, phòng ban chuyên môn của Công ty, tư vấn, đóng góp ý kiến cho Tổng Giám đốc đưa ra các quyết định trong hoạt động kinh doanh và điều hành Công ty.

BAN KIỂM SOÁT

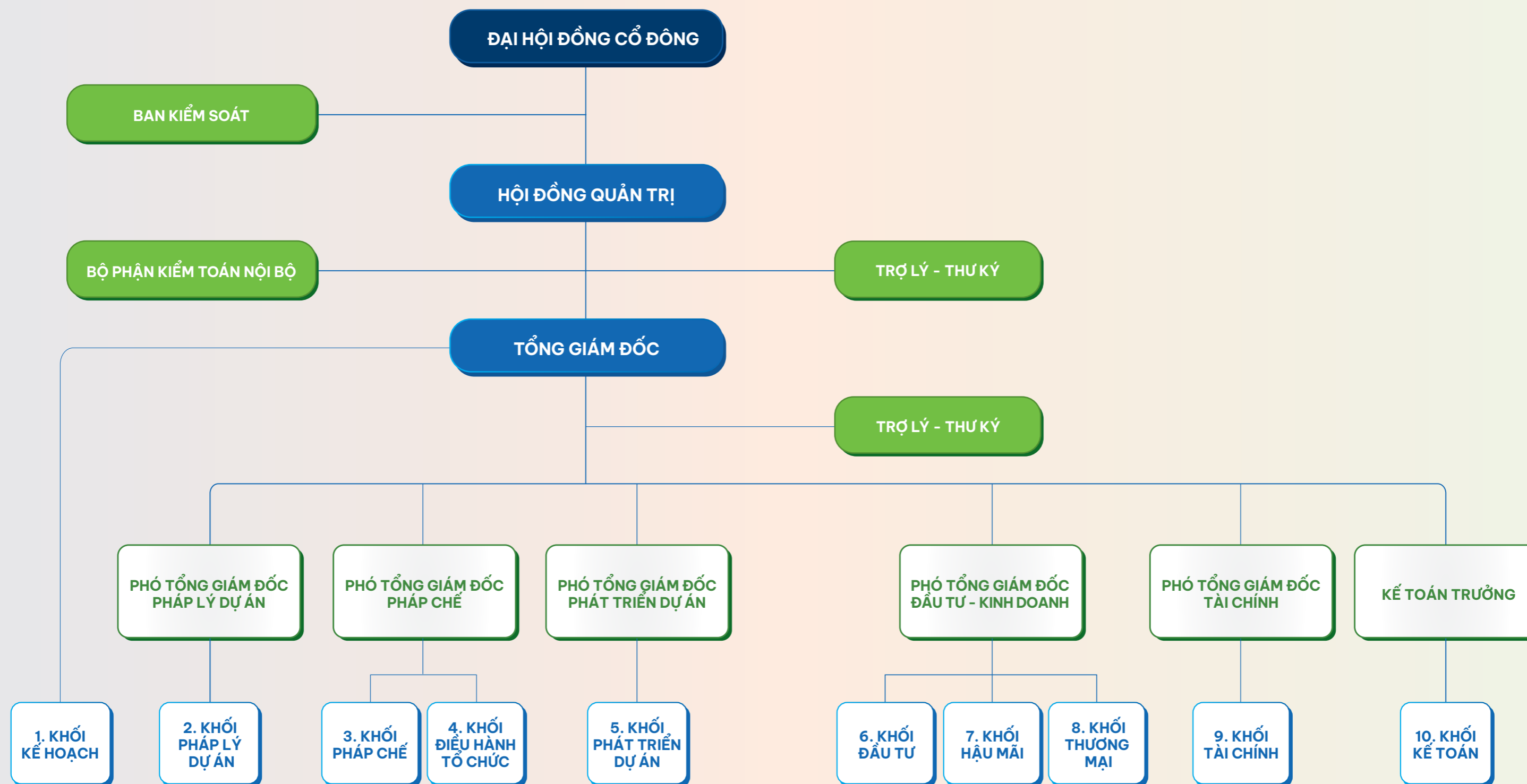
BKS là cơ quan do ĐHĐCĐ bầu ra với nhiệm kỳ 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. BKS hoạt động độc lập với HĐQT và Ban TGD. BKS đương nhiệm gồm 03 thành viên với 01 Trưởng BKS và 02 Kiểm soát viên.

BKS thực hiện giám sát Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty. BKS có quyền được cung cấp thông tin và được tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Công ty lưu giữ tại trụ sở chính; thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của các báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên. Ngoài ra, BKS còn có các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ.



Dự án Melosa Garden

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Bà MAI TRẦN THANH TRANG

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

- Năm sinh: 1976
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật, Kỹ sư Quản lý đất đai

Bà Trang là một trong những nhân sự gắn bó lâu dài với Công ty từ những ngày mới thành lập. Với nền tảng chuyên môn vững chắc và sự tận tâm, bà đã có nhiều đóng góp quan trọng trong quá trình hình thành, phát triển của Công ty. Bà từng đảm nhiệm các vị trí chủ chốt như Trợ lý Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT. Hiện nay, trên cương vị Chủ tịch HĐQT, bà Trang đã cùng các thành viên HĐQT đưa ra định hướng chiến lược phát triển tổng thể của Công ty, đặc biệt chú trọng đến công tác pháp lý và quản trị doanh nghiệp, đây chính là yếu tố cốt lõi để xây dựng nền tảng phát triển bền vững, lâu dài của Công ty.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

- Không có.

Ông LÝ ĐIỂN SƠN

Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Thành viên không điều hành

- Năm sinh: 1966
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Đại học Văn hóa

Ông là người sáng lập thương hiệu Khang Điền, đồng thời là một trong những người đặt nền móng cho sự hình thành và phát triển của Công ty. Trước khi đảm nhiệm vai trò Phó Chủ tịch HĐQT, ông từng giữ chức Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, trực tiếp quản lý và điều hành hoạt động của Công ty từ những ngày đầu thành lập. Với niềm đam mê, tâm huyết và bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư phát triển bất động sản, ông đã dẫn dắt Khang Điền vượt qua nhiều giai đoạn thử thách để vươn lên khẳng định vị thế là một trong những doanh nghiệp bất động sản hàng đầu tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

- Không có.

Bà NGUYỄN THỊ CẨM VÂN

Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

- Năm sinh: 1960
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Địa chính

Với nhiều năm kinh nghiệm chuyên sâu trong các lĩnh vực đất đai và pháp lý, bà Vân đã có những đóng góp quan trọng cho sự phát triển bền vững của Công ty. Bà không chỉ định hướng chiến lược hoạt động tuân thủ quy định pháp luật, mà còn góp phần củng cố nền tảng quản trị minh bạch và hiệu quả.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

- Không có.

Bà NGUYỄN THỊ DIỆU PHƯƠNG

Thành viên Hội đồng Quản trị - Thành viên không điều hành

- Năm sinh: 1980
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - Tài chính, Kiểm toán viên Công chứng Anh quốc (FCCA)

Với bề dày kinh nghiệm nhiều năm đảm nhiệm vị trí Kiểm toán viên cao cấp tại Công ty Kiểm toán KPMG, bà Phương được mời tham gia vào HĐQT của Công ty từ tháng 10/2009. Từ đó đến nay, bà đã có những đóng góp quan trọng vào sự phát triển bền vững của Công ty. Bên cạnh vai trò trong HĐQT, bà còn tham gia tư vấn và đồng hành trong việc hoạch định chiến lược tài chính, giúp Công ty xây dựng chính sách quản trị tài chính hiệu quả, phù hợp với từng giai đoạn phát triển.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

- Phó Giám đốc điều hành - Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital;
- Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần IN Holdings;
- Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Gỗ An Cường.

Ông VƯƠNG VĂN MINH

Thành viên Hội đồng Quản trị - Thành viên điều hành kiêm Tổng Giám đốc

- Năm sinh: 1985
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán - Kiểm toán, Kiểm toán viên ACCA và CPA Việt Nam

Với hơn 19 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính - Kế toán, ông Minh đã có nhiều đóng góp quan trọng vào sự phát triển bền vững của Công ty. Ông gia nhập Khang Điền từ năm 2018 và hiện đang trực tiếp điều hành mọi hoạt động của Công ty. Bằng tâm huyết và tinh thần trách nhiệm cao, ông Minh không ngừng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, gắn kết, đồng thời luôn lấy chất lượng và hiệu quả công việc làm trọng tâm để đưa Khang Điền chinh phục những mục tiêu tăng trưởng mới.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

- Không có.

GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH



Ông **VƯƠNG VĂN MINH**

Tổng Giám đốc

- Năm sinh: 1985
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán - Kiểm toán, Kiểm toán viên ACCA và CPA Việt Nam

Kinh nghiệm:

Với hơn 19 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính - Kế toán, ông Minh đã có nhiều đóng góp quan trọng vào sự phát triển bền vững của Công ty. Ông gia nhập Khang Điền từ năm 2018 và hiện đang trực tiếp điều hành mọi hoạt động của Công ty. Bằng tâm huyết và tinh thần trách nhiệm cao, ông Minh không ngừng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, gắn kết, đồng thời luôn lấy chất lượng và hiệu quả công việc làm kim chỉ nam để đưa Khang Điền chinh phục những mục tiêu tăng trưởng mới.

Quá trình công tác:

- Từ tháng 08/2007 - tháng 11/2018: Chuyên viên Kiểm toán, Trưởng nhóm Kiểm toán, Chủ nhiệm Kiểm toán và Giám đốc Kiểm toán - Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
- Từ tháng 12/2018 - tháng 08/2019: Đảm nhận qua các vị trí tại Khối Đầu tư của Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 08/2019 - tháng 02/2021: Giám đốc Đầu tư kiêm Trợ lý HĐQT Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 02/2021 - tháng 03/2021: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 03/2021 - nay: Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 04/2021 - nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

- Không có.



Bà **NGUYỄN THÙY DƯƠNG**

Phó Tổng Giám đốc

- Năm sinh: 1986
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế đối ngoại; Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

Kinh nghiệm:

Bà Nguyễn Thùy Dương có hơn 17 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính - Bất động sản tại thị trường Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Dương gia nhập Khang Điền từ năm 2021 với chức danh Giám đốc Khối Kinh doanh - Dịch vụ khách hàng và hiện đang là Phó Tổng Giám đốc Đầu tư - Kinh doanh của Công ty.

Quá trình công tác:

- Từ 2008 - 2009: Kiểm toán viên tại Công ty PricewaterHouseCoopers (Việt Nam).
- Từ 2009 - 2020: Công tác tại Công ty TNHH Quản lý Bất động sản CapitaLand (Việt Nam), đảm nhiệm qua các vị trí: Chuyên viên, Chuyên viên cấp cao Phòng Đầu tư và Quản lý tài sản, Giám đốc Quản lý Danh mục đầu tư khu vực TP. Hồ Chí Minh, Giám đốc Kinh doanh và Tiếp thị khu vực TP. Hồ Chí Minh.
- Từ tháng 01/2021 - tháng 11/2022: Giám đốc Khối Kinh doanh - Dịch vụ khách hàng tại Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 11/2022 - nay: Phó Tổng Giám đốc Đầu tư - Kinh doanh Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

- Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên.
- Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới.



Ông **LÊ HOÀNG KHỞI**

Phó Tổng Giám đốc

- Năm sinh: 1988
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

Kinh nghiệm:

Ông Khởi có hơn 15 năm kinh nghiệm đảm nhận các vị trí liên quan đến công tác Thẩm định giá và Pháp lý dự án.

Ông Khởi gia nhập Khang Điền từ năm 2017 và đã có nhiều đóng góp tích cực, hiệu quả trong lĩnh vực pháp lý dự án của Công ty. Hiện tại, Ông Khởi đảm nhận vị trí Phó Tổng Giám đốc Pháp lý Dự án.

Quá trình công tác:

- Từ tháng 05/2010 - tháng 04/2017: Chuyên viên Thẩm định giá, Phó Tổng Giám đốc - Thẩm định viên về giá Công ty CP Thông tin và Thẩm định giá Tây Nam Bộ - SIAC.
- Từ tháng 04/2017 - tháng 10/2018: Chuyên viên pháp lý Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 11/2018 - tháng 04/2020: Phó phòng Pháp lý Dự án Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 04/2020 - tháng 02/2021: Giám đốc Pháp lý Dự án Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 02/2021 - nay: Phó Tổng Giám đốc Pháp lý Dự án Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

- Không có.



Bà **ĐẶNG THỊ THÙY TRANG**

Kế toán trưởng

- Năm sinh: 1979
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán

Kinh nghiệm:

Bà Trang có hơn 19 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán tại các doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản. Gia nhập Khang Điền từ năm 2008, bà đã có nhiều đóng góp quan trọng trong công tác quản trị kế toán của Công ty. Hiện nay, bà giữ chức vụ Kế toán trưởng phụ trách phòng Nghiệp vụ kế toán và đảm bảo hệ thống kế toán vận hành hiệu quả, minh bạch và chuẩn mực.

Quá trình công tác:

- Từ tháng 10/2005 - tháng 11/2015: Chuyên viên kế toán và Kế toán trưởng tại các công ty thành viên thuộc Nhóm Công ty Khang Điền.
- Từ tháng 12/2015 - tháng 09/2024: Kế toán trưởng Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc.
- Từ tháng 09/2024 - tháng 04/2025: Phó phòng Kế toán Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 05/2025 - nay: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- Kiểm soát viên Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc.

Các thay đổi trong Ban Điều hành năm 2025:

Bà Phạm Thị Thu Thủy từ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng từ ngày 15/05/2025

Bà Đặng Thị Thùy Trang được bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng từ ngày 15/05/2025

GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT



Ông NGUYỄN PHƯƠNG NAM
Trưởng Ban Kiểm soát

- Năm sinh: 1989
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Kiểm toán viên CPA Việt Nam.

Ông Nam có hơn 15 năm kinh nghiệm Kiểm toán và Kế toán trong lĩnh vực bất động sản. Ông từng là Kiểm toán viên cao cấp. Ông chịu trách nhiệm điều hành hoạt động của Ban Kiểm soát trong việc đánh giá kết quả kinh doanh và giám sát hoạt động của Công ty để đảm bảo Công ty hoạt động đúng quy định pháp luật.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

- Không có.



Bà VƯƠNG HOÀNG THẢO LINH
Kiểm soát viên

- Năm sinh: 1974
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Luật, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh.

Bà Linh có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán, tài chính và đầu tư,... Bà từng là kiểm toán viên cao cấp của Công ty Kiểm toán và Tư vấn (A&C), kế toán trưởng của các Công ty Air Energy VietNam, Avon Việt Nam. Ở vai trò thành viên Ban Kiểm soát, bà Linh đã có những đóng góp trong việc rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

- Giám đốc Đầu tư cao cấp - Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital.
- Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Thiết bị Xây dựng Vina.



Bà LÊ THỊ THÙY TRANG
Kiểm soát viên

- Năm sinh: 1991
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật, Cử nhân Quản trị kinh doanh

Bà Trang có thời gian dài công tác tại Bộ phận pháp chế doanh nghiệp trong lĩnh vực Bất động sản. Với vai trò thành viên Ban Kiểm soát, bà Trang chịu trách nhiệm giám sát việc tuân thủ pháp luật của thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc, người quản lý khác trong các hoạt động của Công ty.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

- Không có.



TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Con người luôn là tài sản quý giá nhất và là trung tâm trong mọi hoạt động của Tập đoàn Khang Điền. Với hành trình 25 năm không ngừng đổi mới và phát triển, Khang Điền tự hào xây dựng được một tập thể vững mạnh, nơi hàng trăm cán bộ nhân viên gắn bó và đồng hành. Thành công của Tập đoàn hôm nay chính là kết quả của nỗ lực bền bỉ, tư duy sáng tạo và tinh thần đoàn kết của toàn thể đội ngũ.

Tại Khang Điền, việc chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động không chỉ là trách nhiệm mà còn là động lực để mỗi thành viên phát huy năng lực, cống hiến và

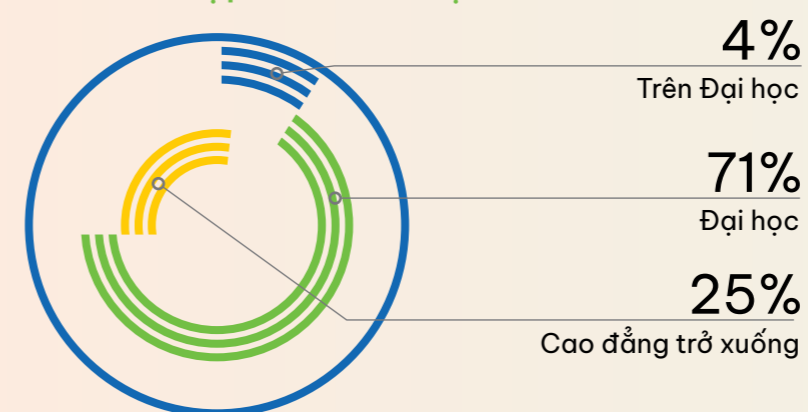
trưởng thành. Vì vậy, Tập đoàn luôn chú trọng hoàn thiện hệ thống phúc lợi, đồng thời kiến tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động và đầy năng lượng tích cực.

Thông qua các hoạt động văn hóa - thể thao thường niên, những chuyến thiện nguyện, cũng như các chương trình du lịch kết nối nội bộ, Khang Điền mong muốn mang đến cho CBNV những trải nghiệm ý nghĩa, đồng thời xây dựng một tập thể đồng lòng - gắn kết - bền vững, cùng hướng tới mục tiêu đưa Khang Điền ngày càng phát triển mạnh mẽ.

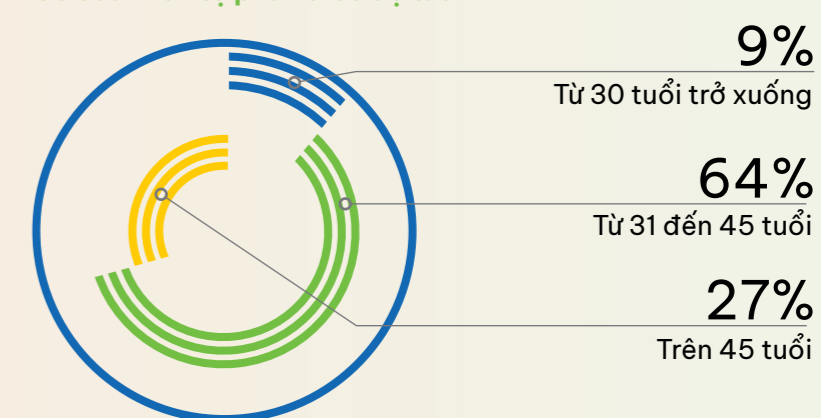
Cơ cấu nhân sự phân theo trình độ	Trên Đại học	11
	Đại học	177
	Cao đẳng trở xuống	64
Cơ cấu nhân sự phân theo độ tuổi	Từ 30 tuổi trở xuống	23
	Từ 31 đến 45 tuổi	161
	Trên 45 tuổi	68
Cơ cấu nhân sự phân theo giới tính	Nam	125
	Nữ	127
Tỷ lệ nhân sự theo thâm niên	Trên 5 năm	177
	Dưới 5 năm	75
Tổng cộng		252



Cơ cấu nhân sự phân theo trình độ



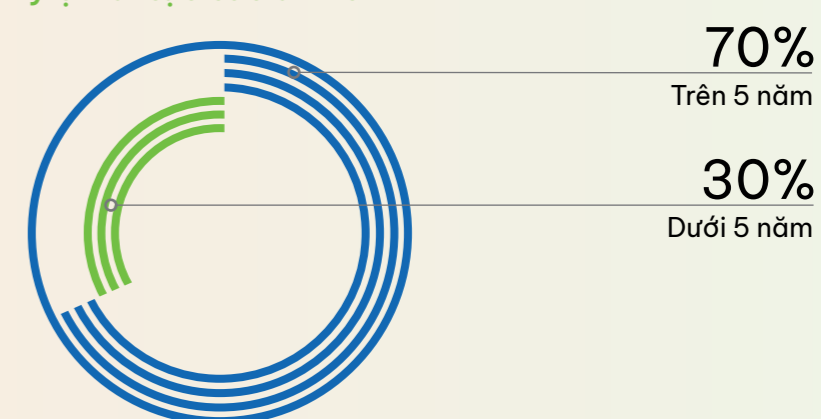
Cơ cấu nhân sự phân theo độ tuổi



Cơ cấu nhân sự phân theo giới tính



Tỷ lệ nhân sự theo thâm niên



02

BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH KINH DOANH CHUNG

Năm 2025, thị trường bất động sản nhà ở Việt Nam dần khởi sắc trở lại với những tín hiệu tích cực như thanh khoản phục hồi, nguồn cung cải thiện. Tuy nhiên, sự phục hồi thị trường vẫn mang tính thận trọng, nhu cầu mua nhà ở vẫn rất chọn lọc với chính sách tín dụng được thắt chặt hơn, đặc biệt trong giai đoạn cuối năm. Trong bối cảnh đó, Công ty Khang Điền tiếp tục duy trì hoạt động ổn định, kiên định với mục tiêu kinh doanh dựa trên nền tảng pháp lý minh bạch, cơ cấu tài chính an toàn và đạt được các kết quả như sau:

BÀN GIAO GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT (GIẤY CHỨNG NHẬN) CHO KHÁCH HÀNG MUA CĂN HỘ DỰ ÁN CHUNG CƯ THE PRIVIA

Công ty đã hoàn tất bàn giao Giấy chứng nhận cho hầu hết khách hàng mua căn hộ Dự án chung cư The Privia tại 321 An Dương Vương, Phường An Lạc, TP. Hồ Chí Minh (trước đây là Phường An Lạc, Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh). Bên cạnh đó, Dự án The Privia đã tổ chức thành công Hội nghị Nhà chung cư lần đầu và bầu ra được Ban Quản trị để tiếp nhận và vận hành Dự án The Privia, đảm bảo duy trì môi trường sống chất lượng cho cư dân.



MỞ BÁN PHÂN KHU THẤP TẦNG DỰ ÁN GLADIA BY THE WATERS

Dự án Gladia by the Waters, hợp tác với Tập đoàn Keppel (Singapore), có tổng quy mô 11,8 ha, tọa lạc tại Phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh (trước đây là Phường Bình Trưng Đông, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh), trong đó phân khu thấp tầng bao gồm 226 căn nhà liên kế, biệt thự và phân khu cao tầng gồm 616 căn hộ chung cư và 23 căn thương mại dịch vụ.

Năm 2025, Công ty đã hoàn tất xây dựng toàn bộ 226 căn nhà liên kế, biệt thự và các công trình hạ tầng kỹ thuật, tiện ích cảnh quan của dự án và chính thức mở bán vào Quý IV với đầy đủ các văn bản pháp lý trong đó bao gồm: Văn bản đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, Văn bản cam kết bảo lãnh ngân hàng trong bán nhà ở hình thành trong tương lai,... Theo đó, hơn 100 căn nhà phố biệt thự đã được bán ra với tổng giá trị hơn 4.000 tỷ đồng. Song song đó Công ty cũng tiếp tục triển khai xây dựng phân khu cao tầng và chuẩn bị các thủ tục để mở bán dự kiến trong Quý III/2026.

TRIỂN KHAI XÂY DỰNG DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP LÊ MINH XUÂN MỞ RỘNG

Dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng là dự án đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, có quy mô 109,91 ha tại Xã Bình Lợi, TP. Hồ Chí Minh (trước đây là Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh). Giai đoạn 1 của dự án đã hoàn tất các thủ tục pháp lý như: Đóng tiền thuê đất một lần, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,... Trong năm 2025, Công ty đã bắt đầu triển khai xây dựng hạ tầng dự án, chuẩn bị cho việc triển khai kinh doanh trong năm 2026-2027.

NGOÀI RA, CÔNG TY TIẾP TỤC TẬP TRUNG CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, HOÀN THIỆN CÁC THỦ TỤC PHÁP LÝ ĐỂ TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN HIỆN CÓ.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM (tiếp theo)

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Hoàn thành
Doanh thu thuần	3.800	4.651	122%
Lợi nhuận sau thuế	1.000	1.045	105%



Đến cuối năm, tổng doanh thu thuần ghi nhận **4.651 tỷ đồng** đạt **122%** kế hoạch doanh thu



Lợi nhuận sau thuế ghi nhận **1.045 tỷ đồng** đạt **105%** kế hoạch lợi nhuận đề ra

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2024	2025	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	30.758	34.074	11%
Doanh thu thuần	3.279	4.651	42%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.130	2.021	79%
Lợi nhuận khác	-79	18	123%
Lợi nhuận trước thuế	1.051	2.039	94%
Lợi nhuận sau thuế	810	1.045	29%

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Các chỉ tiêu tài chính	2024	2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
• Hệ số thanh toán ngắn hạn	6,90	8,99
• Hệ số thanh toán nhanh	1,59	2,38
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
• Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu	0,58	0,61
• Tổng nợ/Tổng tài sản	0,37	0,38
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
• Vòng quay hàng tồn kho	0,08	0,08
• Vòng quay tổng tài sản	0,11	0,14
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
• Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	25%	35%
• Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	3%	5%
• Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	5%	9%
• Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	34%	43%



Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Tăng so với năm 2024 cho thấy Công ty luôn đảm bảo tính thanh khoản cao để sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh toán đến hạn cũng như phục vụ cho việc triển khai, đầu tư, xây dựng các dự án phục vụ cho kế hoạch kinh doanh trong những năm tiếp theo của Công ty.



Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Các chỉ số liên quan nợ duy trì xấp xỉ so với cùng kỳ năm trước, trong đó Tổng nợ/Tổng tài sản nhỏ hơn 0,5 và Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu nhỏ hơn 1 cho thấy Công ty luôn định hướng tự chủ tài chính để không phụ thuộc vào vốn vay, đảm bảo mục tiêu cơ cấu tài chính an toàn.



Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Các chỉ số duy trì/tăng so với cùng kỳ, đến từ dự án Gladia by the Waters hoàn tất xây dựng, mở bán và bàn giao cho khách hàng. Điều này giúp nâng cao hiệu quả sử dụng hàng tồn kho và tổng tài sản của Công ty.



Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Vẫn đảm bảo khả năng tăng trưởng tốt, với hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần (ROS) đạt 35%; hệ số lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản (ROA) và hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE) lần lượt đạt 5% và 9%, tăng so với cùng kỳ năm trước.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY

HĐQT đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản trị doanh nghiệp trên nguyên tắc tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ Công ty, quản trị minh bạch và hiệu quả. HĐQT phát huy vai trò định hướng chiến lược, giám sát hoạt động điều hành của Ban TGĐ, đồng thời hướng tới mục tiêu phát triển bền vững của Công ty, góp phần bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông.

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị doanh nghiệp, lập và công bố thông tin báo cáo tình hình quản trị 06 tháng đầu năm và báo cáo cho cả năm 2025 theo đúng quy định.

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Với mục tiêu phát triển bền vững, tuân thủ quy định pháp luật, HĐQT ghi nhận, đánh giá cao sự nỗ lực của Ban TGĐ cùng toàn thể nhân viên Công ty trong hoạt động sản xuất kinh doanh, theo đó, Công ty đã hoàn thành kế hoạch lợi nhuận mà ĐHCĐ đã đề ra.



Dự án Gladia by the Waters

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2025

Trong năm 2025, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế đều ghi nhận mức tăng trưởng khả quan so với cùng kỳ năm 2024, phản ánh hiệu quả trong công tác điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty ghi nhận kết quả kinh doanh với các chỉ số tài chính như sau:



Tổng doanh thu thuần đạt **4.651** tỷ đồng, tăng trưởng 42% so với cùng kỳ năm 2024.



Lợi nhuận sau thuế đạt **1.045** tỷ đồng, hoàn thành 105% kế hoạch lợi nhuận đề ra và tăng trưởng 29% so với cùng kỳ năm 2024.

ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Công ty duy trì cơ cấu tài chính ở mức an toàn, với hệ số nợ/vốn chủ sở hữu luôn nhỏ hơn 1. Tại thời điểm cuối năm 2025, vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 21.164 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 62% trong tổng nguồn vốn và là nguồn vốn chủ đạo trong việc hình thành nên tài sản của Công ty.

VỀ CÁC DÒNG SẢN PHẨM VÀ VIỆC TRIỂN KHAI DỰ ÁN CỦA CÔNG TY

Vào Quý IV/2025, dự án Gladia by the Waters do Công ty và Tập đoàn Keppel hợp tác phát triển đã chính thức ra mắt thị trường với các sản phẩm đa dạng gồm biệt thự đơn lập, biệt thự song lập và nhà liên kế có sân vườn, dự án ghi nhận mức tiêu thụ hơn 100 căn vào cuối năm 2025. Trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn, kết quả này phản ánh sự quan tâm tích cực của thị trường đối với phân khúc nhà ở cao cấp và khẳng định hiệu quả hợp tác đầu tư giữa Công ty và Tập đoàn Keppel.

Đối với dự án The Privia, Công ty đã hoàn tất việc bán hàng và trong năm 2025 đã bàn giao các căn hộ còn lại, đồng thời hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Công ty tiếp tục triển khai các dự án tại TP. HCM như: Gladia by the Waters (phân khu cao tầng), khu nhà ở tại Phường Bình Trưng, khu nhà ở 11A (Xã Bình Hưng), Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (Xã Bình Lợi), cùng với việc duy trì tích lũy quỹ đất sạch và việc triển khai các dự án này là bước chuẩn bị nhằm đảm bảo nguồn cung sản phẩm trong giai đoạn tiếp theo.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

(tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA DOANH NGHIỆP

Kiên định với mục tiêu phát triển doanh nghiệp gắn liền với trách nhiệm xã hội, Công ty luôn đề cao và chú trọng thực hiện trách nhiệm với cộng đồng thông qua các chương trình thiện nguyện, an sinh xã hội và hỗ trợ cộng đồng nhằm mang lại giá trị thiết thực và tốt đẹp cho xã hội với tổng số tiền hơn 29 tỷ đồng từ nguồn Quỹ khen thưởng của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành, Quỹ khen thưởng - phúc lợi của Công ty và nguồn chi khác, trong đó:

Trong năm 2025, Công ty đã trích hơn 21 tỷ đồng để đóng góp, tài trợ thông qua Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các quận/huyện, phường/xã tại TP. HCM và các tỉnh; Thành Đoàn TP. HCM; Liên đoàn Lao động TP. HCM; Ủy ban nhân dân quận/huyện, xã/phường tại TP. HCM và các tỉnh, cụ thể:

- Đóng góp cho Quỹ vì người nghèo, các chương trình chăm lo Tết, an sinh xã hội cho người nghèo, chương trình xóa nhà tạm; xây dựng nhà tình thương, xây cầu dân sinh, chỉnh trang công trình di tích;
- Tài trợ học bổng cho học sinh, sinh viên có hoàn cảnh khó khăn; chi phí phẫu thuật mắt cho người nghèo và đóng góp cứu trợ thiên tai, bão lụt; và các hoạt động thiện nguyện ý nghĩa khác nhằm hỗ trợ cộng đồng, giúp đỡ những hoàn cảnh khó khăn trong xã hội;

Ngoài ra, Công ty đã đồng hành cùng chính quyền TP. HCM để tài trợ kinh phí cho công tác chỉnh trang tuyến đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn và Phường Bến Thành, góp phần xây dựng không gian đô thị văn minh - xanh - sạch - đẹp phục vụ cộng đồng. Tính đến cuối năm 2025, tổng kinh phí được ghi nhận cho giai đoạn này đạt hơn 7,7 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, Công ty luôn chú trọng thực hiện tốt trách nhiệm bảo vệ môi trường thông qua ưu tiên các giải pháp thiết kế bền vững, lựa chọn các vật liệu thân thiện với môi trường, đồng thời ưu tiên lựa chọn các đối tác tuân thủ quy định về môi trường. Tại văn phòng, phong trào "Văn hóa 5S" được duy trì nhằm tối ưu hóa tài nguyên và nâng cao ý thức của tập thể nhân viên trong việc giữ gìn môi trường làm việc xanh - sạch - đẹp.

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TGD CÔNG TY

HĐQT đánh giá cao sự nỗ lực của Ban TGD trong việc triển khai hiệu quả các nghị quyết của HĐQT. Ban TGD đã khai thác tốt các nguồn lực để thúc đẩy hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty đạt hiệu quả cao. Việc hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2025 là minh chứng cho năng lực điều hành và quyết tâm của Ban TGD.

HĐQT đánh giá cao tính minh bạch, kịp thời trong công tác báo cáo và sự chủ động của Ban TGD trong việc đề xuất, thực hiện các giải pháp phù hợp giúp duy trì, thúc đẩy hiệu quả kinh doanh trước những biến động của thị trường. Bên cạnh kết quả kinh doanh, HĐQT ghi nhận nỗ lực của Ban TGD trong công tác kiện toàn bộ máy tổ chức, phát triển nguồn nhân lực góp phần tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển của Công ty.



Lễ Khánh thành công trình chỉnh trang tuyến đường Lê Lợi.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TGD

- Giám sát việc phối hợp chuẩn bị tài liệu, chương trình họp, công tác điều hành, tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Giám sát việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 cho cổ đông hiện hữu; phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty theo Nghị quyết số 01/2025/NQ_ĐHĐCĐ ngày 24/04/2025 của ĐHĐCĐ.
- Giám sát việc thực hiện các chủ trương, kế hoạch kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Giám sát việc triển khai các Nghị quyết của HĐQT và việc thực hiện công bố thông tin của Công ty đảm bảo tính công khai, minh bạch.



Dự án Gladia by the Waters

CÁC KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2026, Hội đồng Quản trị tiếp tục kiên định mục tiêu phát triển ổn định và bền vững, tập trung triển khai các định hướng trọng tâm sau:



Lấy nền tảng pháp lý minh bạch làm kim chỉ nam cho mọi hoạt động; bảo đảm tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật, củng cố uy tín và giá trị lâu dài của doanh nghiệp.



Duy trì cấu trúc vốn hợp lý, kiểm soát hệ số nợ trong ngưỡng an toàn, nâng cao năng lực tự chủ tài chính trước biến động thị trường. Tăng cường quản trị tài chính, đồng thời phối hợp chặt chẽ với các ngân hàng và tổ chức tín dụng nhằm tối ưu hóa công tác huy động, phân bổ và sử dụng nguồn lực.



Đẩy mạnh đổi mới sáng tạo trong phát triển sản phẩm nhà ở đa phân khúc, đáp ứng linh hoạt nhu cầu của khách hàng và xu hướng thị trường. Nghiên cứu mô hình đầu tư phát triển Nhà Ở Xã Hội chất lượng và Nhà Ở Thương Mại giá hợp lý.



Trong lĩnh vực khu công nghiệp, tập trung hoàn thiện và nâng cao chất lượng sản phẩm, bảo đảm tính cạnh tranh và phù hợp với nhu cầu thực tiễn. Nhanh chóng hoàn tất xây dựng hạ tầng, đưa KCN Lê Minh Xuân Mở Rộng vào kinh doanh, đem lại nguồn thu thường xuyên và ổn định cho Tập đoàn.



Chủ động phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước, tuân thủ chặt chẽ quy định pháp luật, hoàn thiện thủ tục pháp lý về giao thuê đất, tạo tiền đề vững chắc cho việc triển khai xây dựng và kinh doanh dự án trong tương lai. Tìm kiếm và lựa chọn các đối tác trong và ngoài nước có năng lực để hợp tác, liên doanh, liên kết phát triển dự án nhằm cộng hưởng thế mạnh, chia sẻ rủi ro và nâng cao hiệu quả kinh doanh.



Tiếp tục hoàn thiện cơ cấu tổ chức theo hướng tinh gọn, hiệu quả; tăng cường ứng dụng công nghệ trong quản trị và điều hành. Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, thân thiện, tạo động lực gắn bó cho người lao động; chú trọng đào tạo, phát triển đội ngũ kế thừa nhằm đáp ứng yêu cầu tăng trưởng trong giai đoạn tiếp theo.

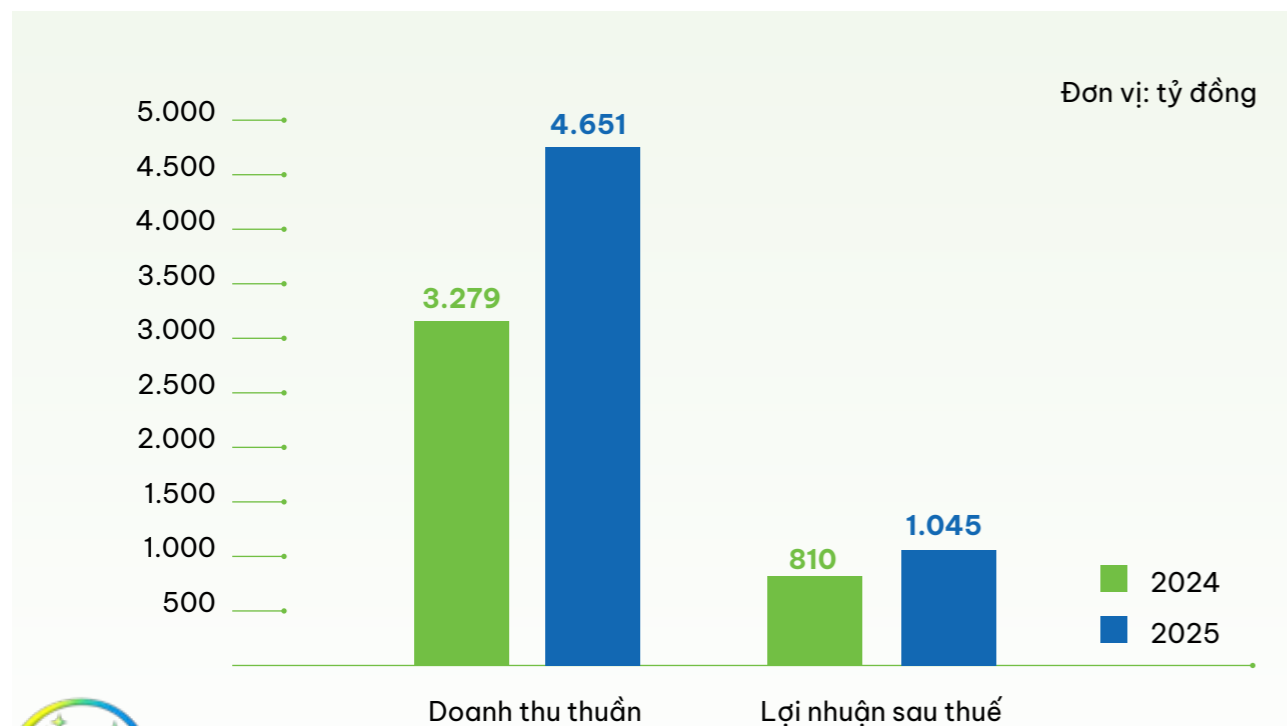
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2025

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2024	2025	So sánh 2025 & 2024	
			Tăng/giảm	%
Doanh thu thuần	3.279	4.651	1.372	42%
Lợi nhuận trước thuế	1.051	2.039	988	94%
Lợi nhuận sau thuế	810	1.045	235	29%



DOANH THU THUẦN

↑ 42%

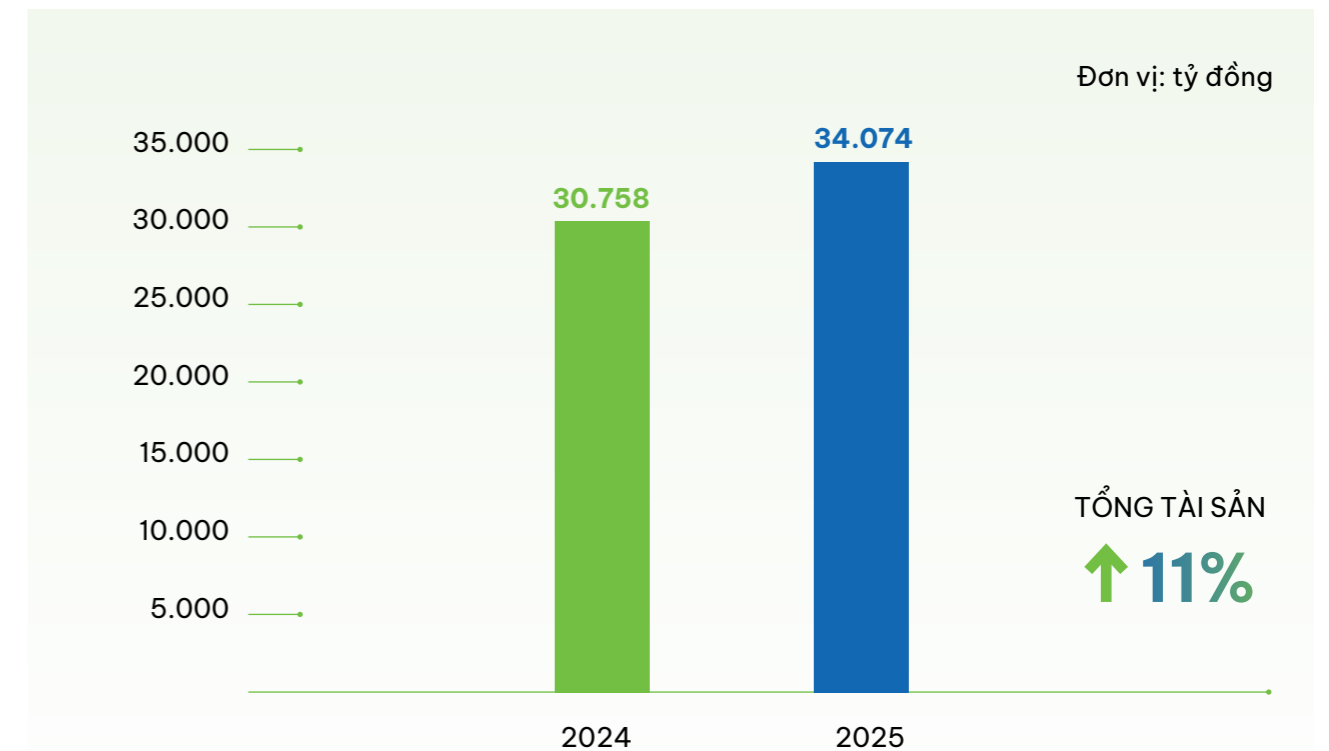
LỢI NHUẬN SAU THUẾ

↑ 29%

Năm 2025, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế đều tăng trưởng so với năm 2024, trong đó doanh thu thuần tăng 42% và lợi nhuận sau thuế tăng 29%. Kết quả kinh doanh này đóng góp phần lớn từ dự án Gladia by the Waters.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN



Quy mô tài sản tiếp tục tăng, cho đến cuối năm 2025, tổng tài sản Công ty đạt 34.074 tỷ đồng, tăng 11% so với cùng kỳ năm trước. Đóng góp cho mức tăng này chủ yếu tăng từ các khoản mục: Các khoản phải thu ngắn hạn và hàng tồn kho. Chi tiết biến động cơ cấu tài sản như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2024	2025	Tỷ trọng	So sánh 2025 & 2024	
				Tăng/giảm	%
Tiền và tương đương tiền	3.096	2.544	7%	-552	-18%
Khoản phải thu	3.087	5.545	16%	2.458	80%
Hàng tồn kho	22.178	23.260	68%	1.082	5%
Tài sản dài hạn	1.845	2.392	7%	547	30%
Tài sản khác	552	333	1%	-219	-40%
TỔNG TÀI SẢN	30.758	34.074	100%	3.316	11%

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

TÌNH HÌNH TÀI SẢN (tiếp theo)

Khoản mục tiền và tương đương tiền

Đạt mức 2.544 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 7% trong cơ cấu tài sản. Lượng tiền cuối năm giảm nhẹ so với năm 2024 tuy nhiên vẫn được duy trì ở mức tương đối cao nhằm đảm bảo tính thanh khoản của Công ty.

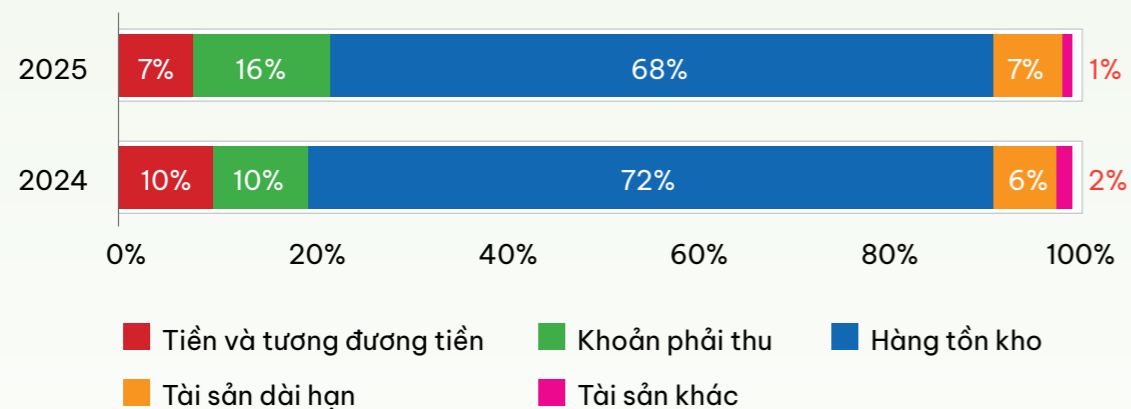
Khoản phải thu

Tăng 2.458 tỷ đồng tương ứng 80% so với năm 2024. Khoản phải thu chủ yếu là các khoản phải thu từ khách hàng theo tiến độ thu tiền, các khoản trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả trước chi phí xây dựng.

Hàng tồn kho

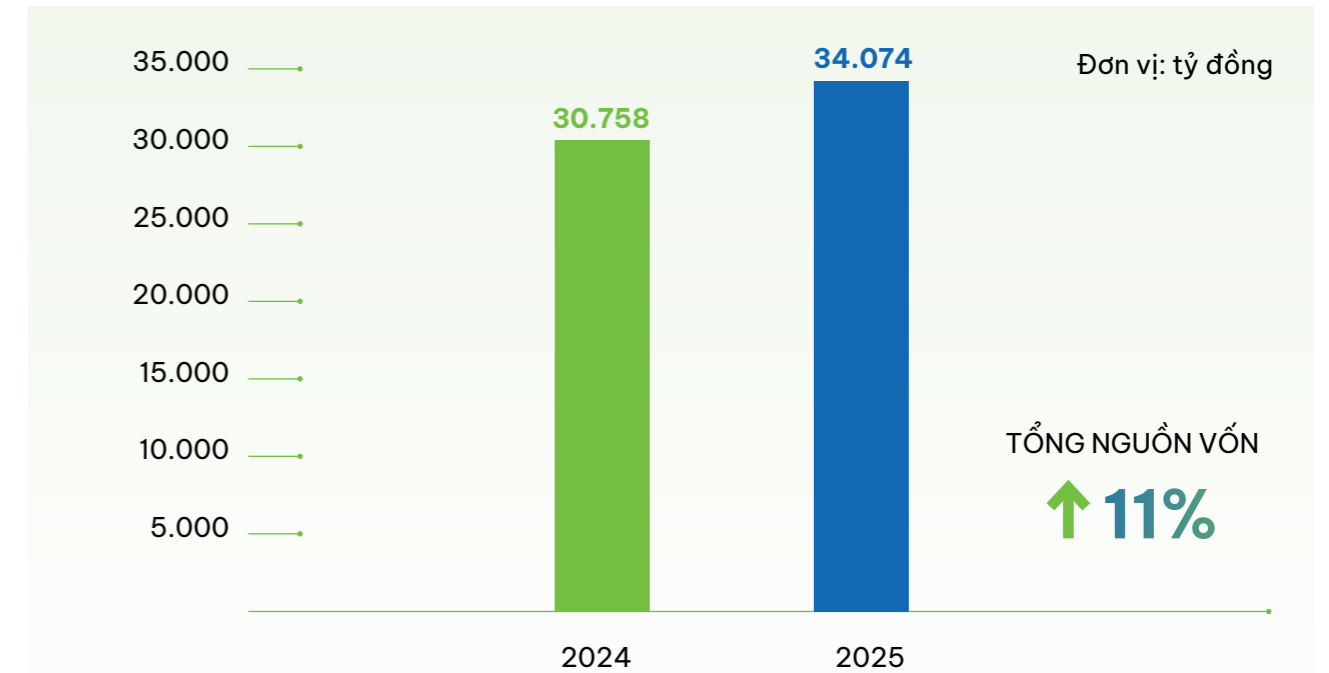
Đến cuối năm 2025, hàng tồn kho đạt 23.260 tỷ đồng, tăng 1.082 tỷ đồng tương ứng 5% so với cùng kỳ năm trước, chiếm tỷ trọng 68% trong tổng tài sản. Giá trị khoản mục này tăng chủ yếu do ghi nhận từ các dự án đang triển khai xây dựng và giải phóng mặt bằng như: dự án Bình Trung, dự án Tân Tạo, dự án 11A...

CƠ CẤU TÀI SẢN



Về mặt cơ cấu tổng tài sản, hàng tồn kho, tiền và các khoản phải thu, chiếm tỷ trọng 92% trên tổng tài sản. Cơ cấu này phù hợp với đặc thù ngành kinh doanh bất động sản thể hiện sự cân đối, hợp lý và an toàn.

TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN

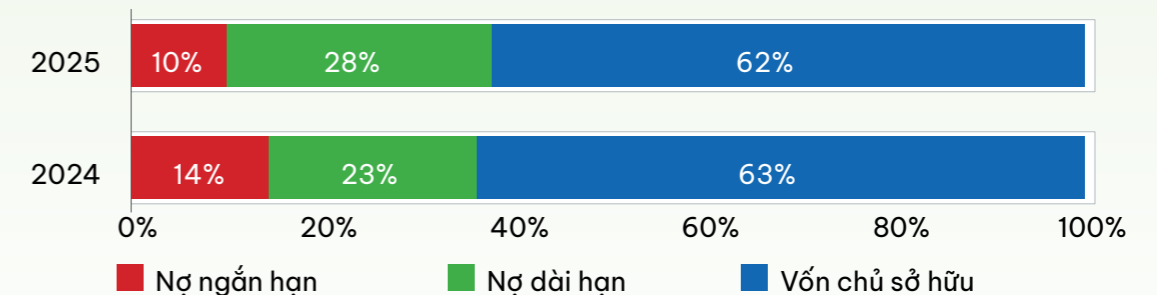


Tương ứng với sự gia tăng của tổng tài sản, tổng nguồn vốn của Công ty đến cuối năm 2025 đạt 34.074 tỷ đồng, tăng 3.316 tỷ đồng tương ứng 11% so với năm trước. Cơ cấu nguồn vốn có sự biến động theo hướng giảm tỷ trọng nợ ngắn hạn, tăng tỷ trọng nợ vay dài hạn và giữ tỷ trọng vốn chủ sở hữu. Trong đó, vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng 62% trong tổng nguồn vốn trở thành nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành tổng tài sản Công ty. Điều này thể hiện định hướng của Công ty luôn hướng đến một cơ cấu vốn an toàn, tự chủ tài chính cao.

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2024	2025	Tỷ trọng	So sánh 2025 & 2024	
				Tăng/giảm	%
Nợ ngắn hạn	4.182	3.516	10%	-666	-16%
Nợ dài hạn	7.122	9.394	28%	2.272	32%
Vốn chủ sở hữu	19.454	21.164	62%	1.710	9%
TỔNG NGUỒN VỐN	30.758	34.074	100%	3.316	11%

CƠ CẤU NGUỒN VỐN



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN (tiếp theo)

Nợ phải trả

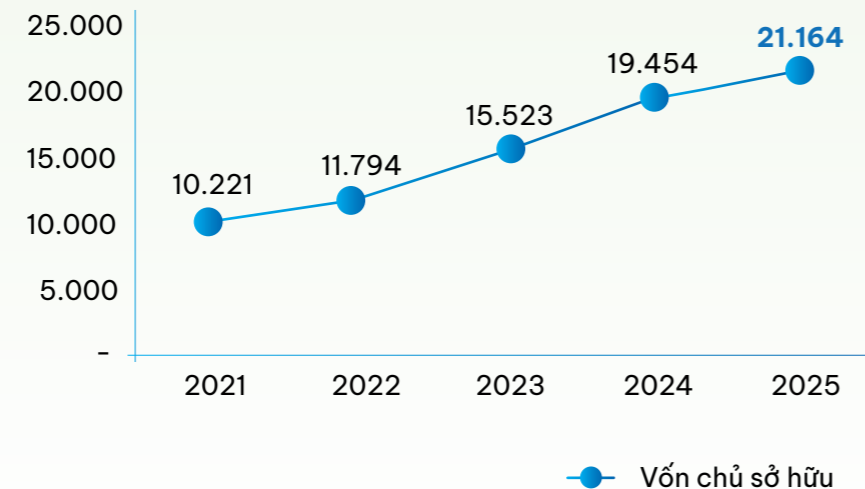
- **Nợ ngắn hạn:** Có giá trị 3.516 tỷ đồng, giảm 666 tỷ đồng tương ứng giảm 16% so với năm trước. Mức giảm này chủ yếu do giảm từ khoản mục Người mua trả tiền trước do Công ty kết chuyển ghi nhận doanh thu tương ứng các căn hộ dự án chung cư The Privia đã được bàn giao cho khách hàng.
- **Nợ dài hạn:** Có giá trị 9.394 tỷ đồng, tăng 2.272 tỷ đồng tương ứng tăng 32% so với năm trước, chủ yếu do tăng các khoản vay dài hạn nhằm mục đích bổ sung nguồn vốn cho việc thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng cũng như triển khai xây dựng các dự án. Việc gia tăng nợ vay trong giới hạn an toàn để tài trợ các dự án là hoàn toàn phù hợp với mục tiêu tăng trưởng và phát triển bền vững của Công ty trong tương lai nhằm tối đa hóa lợi ích các cổ đông.

Vốn chủ sở hữu

Đạt 21.164 tỷ đồng, tăng 1.710 tỷ đồng tương ứng 9% so với cùng kỳ để tiếp tục đáp ứng nhu cầu mở rộng phát triển của Công ty. Mức tăng này chủ yếu đóng góp từ: lợi nhuận đạt được của năm 2025 cùng với đợt tăng vốn do phát hành cổ phiếu cho người lao động theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty. Với tỷ trọng 62% trong tổng nguồn vốn, vốn chủ sở hữu là nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành tổng tài sản Công ty.

VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị: tỷ đồng



NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Năm 2026, Ban TGD tiếp tục thực hiện triển khai các giải pháp về quản trị điều hành phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty, cụ thể như sau:

Tinh gọn cơ cấu tổ chức, tăng cường công tác quản lý

- Tổ chức lại các khối, phòng ban chức năng theo hướng tinh gọn, phân định rõ chức năng - nhiệm vụ để thực hiện tốt các hoạt động của Công ty.
- Tăng cường hiệu quả hoạt động, tối ưu hóa chi phí nhưng vẫn đảm bảo duy trì và nâng cao sự hài lòng của khách hàng.
- Chủ động phối hợp, lập các kế hoạch công việc chuẩn bị cho việc triển khai các dự án mới trong năm 2026.

Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp và hiệu quả, cải tiến chính sách nhân sự

- Xây dựng môi trường làm việc tích cực, chuyên nghiệp tạo điều kiện để CBNV phát huy tối đa năng lực bản thân góp phần nâng cao năng suất, chất lượng công việc.
- Vấn đề đào tạo nội bộ luôn được quan tâm hàng đầu, chú trọng bồi dưỡng các nhân sự chủ chốt. Xây dựng văn hóa doanh nghiệp không ngừng học hỏi, nâng cao năng lực chuyên môn.

Nâng cao chất lượng bán hàng và dịch vụ hậu mãi

- Mở rộng hệ thống đại lý phân phối chuyên nghiệp, uy tín và có nhiều kinh nghiệm trên thị trường để giới thiệu sản phẩm tới khách hàng. Phát triển các kênh truyền thông tiếp thị chính thống, truyền thông trên các nền tảng điện tử, mạng xã hội để gia tăng độ nhận diện thương hiệu tới khách hàng.
- Tập trung nâng cao chất lượng dịch vụ hậu mãi, chăm sóc khách hàng. Tìm kiếm các đối tác uy tín, có nhiều kinh nghiệm trong việc quản lý vận hành các dự án, để ngày càng hoàn thiện sản phẩm và dịch vụ, gia tăng lượng khách hàng mới cũng như duy trì những khách hàng thân thiết lâu dài.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG NĂM 2026

ĐỊNH HƯỚNG CHUNG

Năm 2026, Công ty tiếp tục đặt mục tiêu hoạt động kinh doanh ổn định, hiệu quả làm nhiệm vụ trọng tâm và triển khai kế hoạch kinh doanh cụ thể như sau:



- Tiếp tục triển khai kinh doanh đối với phân khu thấp tầng của dự án Gladia by the Waters, hợp tác với Tập đoàn Keppel (Singapore) có tổng quy mô 11,8 ha tại Phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh (trước đây là Phường Bình Trưng Đông, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh);
- Triển khai xây dựng và dự kiến bắt đầu kinh doanh từ Quý III/2026 đối với phân khu cao tầng của dự án Gladia by the Waters khi đủ điều kiện theo quy định;
- Tiếp tục xây dựng Dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng tại Xã Bình Lợi, TP. Hồ Chí Minh (trước đây là Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh) và sẽ kinh doanh khi đủ điều kiện theo quy định;
- Triển khai xây dựng đối với dự án Khu nhà ở 11A tại Xã Bình Hưng, TP. Hồ Chí Minh (trước đây là Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh) và sẽ kinh doanh khi đủ điều kiện theo quy định;
- Tiếp tục hoàn tất việc bồi thường giải phóng mặt bằng và hoàn thiện thủ tục pháp lý của các dự án hiện có để chuẩn bị cho việc triển khai xây dựng và kinh doanh trong các năm tiếp theo.

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

Căn cứ theo tình hình thị trường và các định hướng kế hoạch kinh doanh như trên, Công ty dự kiến kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2026 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2026
1 Doanh thu	4.200 tỷ đồng
2 Lợi nhuận sau thuế	1.500 tỷ đồng
3 Cổ tức dự kiến	10%

TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Với tôn chỉ phát triển bền vững, Tập đoàn Khang Điền luôn tuân thủ các quy định về môi trường. Trong quá trình phát triển các dự án, Tập đoàn nghiêm túc thực hiện đầy đủ các báo cáo đánh giá tác động môi trường, tính toán và dự báo trước các ảnh hưởng đến môi trường xung quanh, đảm bảo công trình sau khi bàn giao đều tuân thủ tốt các quy định của pháp luật về môi trường đối với các khu dân cư.

Bên cạnh đó, Tập đoàn Khang Điền luôn coi trọng yếu tố con người, an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp luôn được Công ty đặc biệt quan tâm. Khang Điền đã thực hiện nhiều biện pháp như lựa chọn nhà thầu uy tín, cam kết tuân thủ các quy định về an toàn lao động, huấn luyện thường xuyên, liên tục kiểm tra các quy trình an toàn lao động tại công trường. Với những nỗ lực không ngừng, Khang Điền đã tạo ra một môi trường làm việc an toàn và lành mạnh cho tất cả CBNV.

Ngoài ra, Tập đoàn luôn tuân thủ Bộ luật Lao động về các chế độ nghỉ phép, nghỉ lễ, điều kiện làm việc tốt, chế độ lương thưởng và bảo hiểm phúc lợi đầy đủ. Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho toàn thể nhân viên và hỗ trợ những trường hợp cần điều trị lâu dài. Trong năm 2025, Tập đoàn làm tròn trách nhiệm đối với người lao động, ở cả nhóm làm việc tại văn phòng và nhóm công nhân tại công trường xây dựng.

Bên cạnh việc chăm lo cho đội ngũ CBNV, Khang Điền không ngừng nỗ lực trong các hoạt động Trách nhiệm Xã hội Doanh nghiệp, trân trọng giá trị đạo đức kinh doanh, chia sẻ cộng đồng, tích cực tham gia tài trợ cho các phong trào từ thiện. Trong năm 2025, Công ty tham gia hoạt động thiện nguyện, tài trợ chỉnh trang các tuyến đường/công trình công cộng trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh,... với số tiền hơn 29 tỷ đồng, được sử dụng từ nguồn Quỹ khen thưởng của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Quỹ khen thưởng - phúc lợi của Công ty.



03

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP



CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức danh tại Công ty	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức danh nắm giữ tại các Công ty khác
1	Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch HĐQT - Không điều hành	31.402.548	2,8	Không có
2	Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT - Không điều hành	1.125.159	0,1	Không có
3	Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập HĐQT	2.934.787	0,26	Không có
4	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên HĐQT - Không điều hành	0	0	TV HĐQT - CTCP IN Holdings;
					TV HĐQT - CTCP Gỗ An Cường;
					Phó Giám đốc điều hành - CTCP Quản lý Quỹ VinaCapital
5	Ông Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm TGD	9.536.262	0,85	Không có



Dự án The Classia

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong công tác quản trị doanh nghiệp năm 2025, HĐQT luôn theo sát tình hình hoạt động của Công ty, định hướng hoạt động của Công ty theo đúng chủ trương, kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua. Theo đó, HĐQT đã tiến hành 14 cuộc họp và đã ban hành 14 Nghị quyết thông qua nhiều nội dung quan trọng đối với chiến lược kinh doanh và nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty, nội dung và kết quả các cuộc họp như sau:

STT	Số Nghị quyết / Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01A/2025/NQ_HĐQT	21/02/2025	Thông qua nội dung các kiến nghị tại Báo cáo Kiểm toán nội bộ năm 2024 của Bộ phận Kiểm toán nội bộ.	100%
2	01/2025/NQ_HĐQT	06/03/2025	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty.	100%
3	02/2025/NQ_HĐQT	03/04/2025	Thông qua việc triệu tập cổ đông tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và nội dung các báo cáo, tờ trình tại Đại hội.	100%
4	03/2025/NQ_HĐQT	03/04/2025	Thông qua việc Công ty phát hành văn bản cam kết sẽ thanh toán toàn bộ nghĩa vụ nợ đến hạn đối với khoản vay 1.250 tỷ đồng của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc ("Khang Phúc") tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hà Nội trong trường hợp Khang Phúc không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay này.	100%
5	04/2025/NQ_HĐQT	10/04/2025	Thông qua chủ trương việc Khang Phúc điều chỉnh tổng vốn đầu tư của dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng, Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, TP. HCM từ 1.147.617.805.000 đồng lên 4.190.717.000.000 đồng.	100%
6	05/2025/NQ_HĐQT	09/05/2025	Thông qua Đơn từ nhiệm chức danh Kế toán trưởng của Bà Phạm Thị Thu Thủy từ ngày 15/05/2025 và bổ nhiệm Bà Đặng Thị Thùy Trang giữ chức danh Kế toán trưởng kể từ ngày 15/05/2025.	100%

CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

STT	Số Nghị quyết /Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
7	06/2025/NQ_HĐQT	12/05/2025	Thông qua việc sử dụng toàn bộ số tiền thưởng 2% trên lợi nhuận sau thuế năm 2024 cho HĐQT và Ban Tổng Giám đốc với số tiền là 16.208.271.080 đồng để chi cho các hoạt động từ thiện, nhân đạo và an sinh xã hội theo nội dung đã được thông qua tại Nghị quyết số 01/2025/NQ_ĐHĐCĐ ngày 24/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông.	100%
8	07/2025/NQ_HĐQT	13/06/2025	<ul style="list-style-type: none"> Thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty (“Chương trình ESOP”) theo Nghị quyết số 01/2025/NQ_ĐHĐCĐ ngày 24/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông; Thông qua ban hành Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty, danh sách và số lượng cổ phiếu phân phối cho cán bộ nhân viên; Thông qua toàn bộ số cổ phiếu phát hành theo Chương trình ESOP sẽ không được hưởng quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu trong đợt chốt danh sách cổ đông theo phương án đã được thông qua. 	100%
9	08/2025/NQ_HĐQT	16/06/2025	Thông qua Đơn từ nhiệm chức danh Thành viên Bộ phận Kiểm toán nội bộ của Ông Nguyễn Văn Dũng từ ngày 16/06/2025 và bổ nhiệm Ông Nguyễn Thành Ân giữ chức danh Thành viên Bộ phận Kiểm toán nội bộ kể từ ngày 16/06/2025.	100%
10	09/2025/NQ_HĐQT	30/06/2025	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua tại Nghị quyết số 01/2025/NQ_ĐHĐCĐ ngày 24/04/2025.	100%
11	10/2025/NQ_HĐQT	02/07/2025	Thông qua chọn Công ty TNHH PwC (Việt Nam) để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.	100%

STT	Số Nghị quyết /Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
12	11/2025/NQ_HĐQT	29/07/2025	<ul style="list-style-type: none"> Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 cho cổ đông hiện hữu; thông qua hủy bỏ toàn bộ cổ phiếu lẻ phát sinh từ đợt phát hành theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 thông qua tại Nghị quyết số 01/2025/NQ_ĐHĐCĐ ngày 24/04/2025; Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 thông qua tại Nghị quyết số 01/2025/NQ_ĐHĐCĐ ngày 24/04/2025; Thông qua toàn bộ số lượng cổ phiếu phát sinh từ đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 và cổ phiếu phát hành theo Chương trình ESOP được đăng ký lưu ký tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng Khoán TP. HCM; Thông qua việc đăng ký tăng vốn điều lệ Công ty sau khi phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 và phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP; Thông qua việc cập nhật địa chỉ trụ sở chính của Công ty trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (do thay đổi địa giới hành chính) và thay đổi mẫu dấu của Công ty. 	100%
13	12/2025/NQ_HĐQT	30/07/2025	Thông qua việc góp thêm vốn để tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông (công ty con do Công ty sở hữu 99% vốn điều lệ) từ 20 tỷ đồng lên 500 tỷ đồng.	100%
14	13/2025/NQ_HĐQT	05/12/2025	Thông qua kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2026.	100%

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

- Trong năm 2025, Thành viên độc lập HĐQT đã tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT và cùng các thành viên trong HĐQT đưa ra các ý kiến phản biện khách quan, độc lập tại các buổi họp HĐQT nhằm đảm bảo tính đa chiều, minh bạch trong hoạt động quản trị Công ty.
- Thành viên độc lập HĐQT đã đóng góp ý kiến và định hướng cho Ban TGD trong việc triển khai các kế hoạch đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và phù hợp với chủ trương của ĐHĐCĐ.

CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÁC TIỂU BAN THUỘC HĐQT

BỘ PHẬN KIỂM TOÁN NỘI BỘ (“BỘ PHẬN KTNB”)

Bộ phận KTNB là tiểu ban trực thuộc HĐQT gồm có 03 thành viên sau:

STT	Thành viên Bộ phận KTNB	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Bà Trương Thị Sương	Trưởng Bộ phận KTNB	3/3	100%
2	Ông Đặng Thế Lương	Thành viên Bộ phận KTNB	3/3	100%
3	Ông Nguyễn Văn Dũng (*)	Thành viên Bộ phận KTNB	1/1	100%
4	Ông Nguyễn Thành Ân (*)	Thành viên Bộ phận KTNB	2/2	100%

(*) Ông Nguyễn Văn Dũng: miễn nhiệm ngày 16/06/2025; Ông Nguyễn Thành Ân: được bổ nhiệm ngày 16/06/2025.

HOẠT ĐỘNG CỦA BỘ PHẬN KTNB

Trong năm qua, Bộ phận KTNB đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ thông qua các công việc như sau:

- Thực hiện công việc theo đúng chức năng, nhiệm vụ được quy định trong Quy chế Kiểm toán nội bộ.
- Báo cáo, trình HĐQT phê duyệt Báo cáo kiểm toán nội bộ năm 2024.
- Triển khai thực hiện các nội dung theo Kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2025 đã được HĐQT thông qua theo Quy trình Kiểm toán nội bộ.
- Trình HĐQT phê duyệt kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2026.

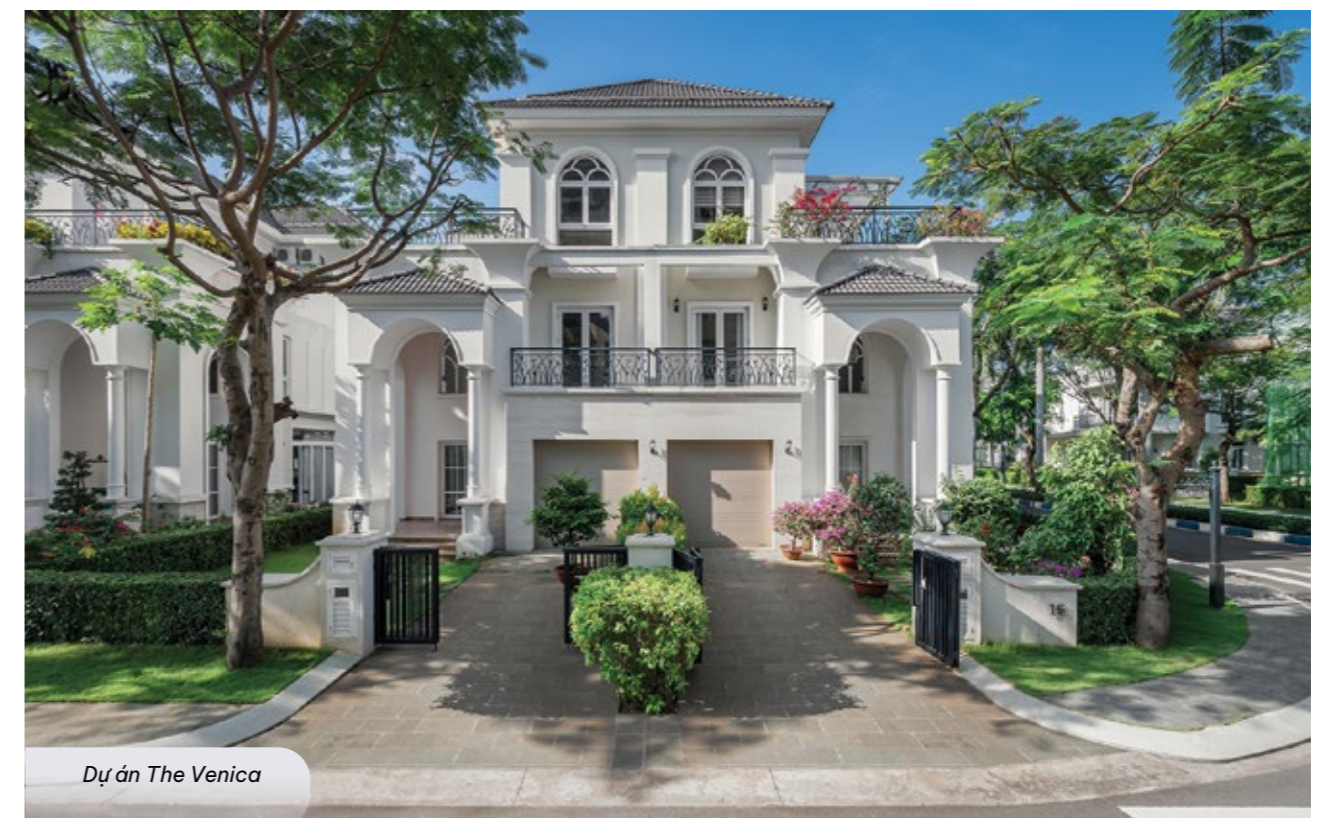
Ngoài ra, các thành viên của Bộ phận KTNB chủ động theo dõi, cập nhật quy định pháp luật có liên quan, thường xuyên tự bồi dưỡng kiến thức, tích lũy kinh nghiệm nhằm không ngừng nâng cao năng lực chuyên môn.

Thông qua các hoạt động kiểm tra, đánh giá, Bộ phận KTNB thực hiện nhiệm vụ với tính độc lập, khách quan, kịp thời phát hiện các tồn tại, hạn chế trong hệ thống kiểm soát nội bộ nhưng vẫn đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, chuẩn mực kiểm toán nội bộ và các quy trình, quy chế của Công ty về kiểm toán nội bộ.

Các kiến nghị của Bộ phận KTNB được xây dựng trên cơ sở tuân thủ quy định pháp luật, chuẩn mực kiểm toán nội bộ cùng hệ thống quy trình, quy chế hiện hành của Công ty, qua đó góp phần nâng cao tính tuân thủ và hiệu quả trong hoạt động quản lý, điều hành.

Trong năm 2025, Bộ phận KTNB đã tổ chức 03 cuộc họp với sự tham dự đầy đủ của các thành viên, cụ thể như sau:

STT	Số Biên bản	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/BBH_KTNB	06/01/2025	<ul style="list-style-type: none">Tổng hợp tình hình thực hiện kiến nghị KTNB theo Báo cáo KTNB 6 tháng đầu năm 2024.Thống nhất nội dung Báo cáo KTNB năm 2024.Triển khai Kế hoạch KTNB năm 2025.	100%
2	02/2025/BBH_KTNB	30/06/2025	<ul style="list-style-type: none">Tổng hợp kết quả KTNB Quý I, II/2025 và triển khai kế hoạch KTNB Quý III, IV/2025.Tổng hợp kết quả KTNB Quý III, IV/2025.	100%
3	03/2025/BBH_KTNB	02/12/2025	<ul style="list-style-type: none">Thống nhất Kế hoạch KTNB năm 2026 dựa trên công tác đánh giá rủi ro.Triển khai kiểm tra tình hình thực hiện kiến nghị KTNB theo Báo cáo KTNB năm 2024.	100%



BAN KIỂM SOÁT

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát gồm 03 Kiểm soát viên do ĐHĐCĐ bầu ra để thực hiện các hoạt động giám sát theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Danh sách thành viên BKS và tỷ lệ sở hữu cổ phần như sau:

STT	Thành viên BKS	Chức danh	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng BKS	8.453	0,0008%
2	Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Kiểm soát viên	6.463	0,0006%
3	Bà Lê Thị Thùy Trang	Kiểm soát viên	2.000	0,0002%

Các chứng khoán khác do Công ty phát hành: Các thành viên BKS không sở hữu các chứng khoán khác do Công ty phát hành.

TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2025, BKS đã tổ chức 02 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các Kiểm soát viên, chi tiết nội dung các cuộc họp như sau:

STT	Số Biên bản	Ngày	Nội dung cuộc họp	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/BBH_BKS	27/06/2025	<ul style="list-style-type: none">Lập, trình Báo cáo kết quả hoạt động và thẩm định của Ban Kiểm soát năm 2024 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua tại Nghị quyết số 01/2025/NQ_ĐHĐCĐ ngày 24/04/2025;Kiểm tra, đánh giá việc tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ, tình hình triển khai thực hiện Nghị quyết số 01/2025/NQ_ĐHĐCĐ ngày 24/04/2025 của ĐHĐCĐ và nghĩa vụ công bố thông tin của Công ty;Kiểm tra, thẩm định Báo cáo tài chính năm 2024 và Báo cáo tài chính Quý I/2025.	100%
2	02/2025/BBH_BKS	22/12/2025	<ul style="list-style-type: none">Kiểm tra, đánh giá tình hình triển khai thực hiện Nghị quyết số 01/2025/NQ_ĐHĐCĐ ngày 24/04/2025 của ĐHĐCĐ và nghĩa vụ công bố thông tin của Công ty;Kiểm tra, rà soát hợp đồng, giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty;Kiểm tra, thẩm định Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2025 và Báo cáo tài chính Quý III/2025.	100%



Trong năm 2025, BKS đã thực hiện các hoạt động kiểm tra, giám sát đối với HĐQT, BTGD và cổ đông theo chức năng, nhiệm vụ của BKS, phù hợp quy định pháp luật, Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty, cụ thể như sau:

- Giám sát việc tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ Công ty trong công tác tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;
- Giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị trong việc triển khai các nội dung đã được ĐHĐCĐ thông qua, bao gồm việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 cho cổ đông hiện hữu; phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty;
- Thẩm định Báo cáo tài chính đã kiểm toán (báo cáo năm 2024 và báo cáo 6 tháng đầu năm 2025) và các Báo cáo tài chính tự lập (báo cáo Quý I, II, III năm 2025) nhằm đánh giá tính trung thực, hợp lý của các số liệu, cùng với sự phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam. Qua đó, BKS cũng nhận định được kết quả kinh doanh đã thực hiện của Công ty so với kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- Kiểm tra việc thực hiện công bố thông tin của Công ty theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo tính đầy đủ, minh bạch;
- Hoạt động giám sát của BKS còn được thể hiện thông qua việc tham dự các cuộc họp của HĐQT nhằm đảm bảo hoạt động của HĐQT, Ban TGD tuân thủ đúng pháp luật, Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty.

Qua công tác giám sát, BKS đánh giá HĐQT và BTGD đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định pháp luật, Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BTGD VÀ BKS

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng/giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Vietnam Ventures Ltd	Tổ chức có liên quan	7.429.717	0,73%	87.120	0,008%	Cơ cấu danh mục đầu tư, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
2	Vietnam Enterprise Limited	Tổ chức có liên quan	61.530.779	6,09%	67.683.856	6,03%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
3	Vietnam Investment Property Limited	Tổ chức có liên quan	8.629.692	0,85%	9.492.661	0,85%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
4	Vietnam Investment Limited	Tổ chức có liên quan	12.131.055	1,20%	4.049.729	0,36%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, cơ cấu danh mục đầu tư
5	Quỹ đầu tư Cổ phiếu Tiếp cận thị trường VinaCapital	Tổ chức có liên quan	1.507.614	0,15%	939.225	0,08%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, cơ cấu danh mục đầu tư
6	Quỹ đầu tư Cổ phiếu Hưng Thịnh VinaCapital	Tổ chức có liên quan	560.373	0,06%	1.157.110	0,10%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, cơ cấu danh mục đầu tư
7	Công ty TNHH Bảo hiểm Hanwha Life Việt Nam	Tổ chức có liên quan	34.872	0,0034%	0	0%	Cơ cấu danh mục đầu tư
8	Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital	Tổ chức có liên quan	15.425	0,0015%	0	0%	Cơ cấu danh mục đầu tư
9	Quỹ ETF VinaCapital VN100	Tổ chức có liên quan	151.657	0,01%	168.042	0,015%	Cơ cấu danh mục đầu tư, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
10	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	Tổ chức có liên quan	331.170	0,03%	391.287	0,03%	Cơ cấu danh mục đầu tư, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
11	Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Kinh tế Hiện đại VinaCapital	Tổ chức có liên quan	0	0%	1.606.200	0,14%	Cơ cấu danh mục đầu tư, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
12	Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch HĐQT	27.456.862	2,72%	31.402.548	2,80%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua cổ phiếu theo Chương trình ESOP

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng/giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
13	Mai Trần Thùy Trang	Em Chủ tịch HĐQT	11.000	0,0011%	22.000	0,002%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua cổ phiếu theo Chương trình ESOP và bán cổ phiếu trên sàn
14	Mai Trần Thu Trang	Em Chủ tịch HĐQT	0	0%	4.400	0,0004%	Mua cổ phiếu trên sàn
15	Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT	16.113.781	1,59%	1.125.159	0,10%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua cổ phiếu theo Chương trình ESOP, cho/tặng cổ phiếu cho mẹ ruột
16	Đoàn Thị Nguyên	Mẹ Phó Chủ tịch HĐQT	117.621	0,012%	17.829.383	1,59%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, được cho/tặng cổ phiếu từ con trai
17	Lý Văn Hùng	Em Phó Chủ tịch HĐQT	117.621	0,012%	129.383	0,012%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
18	Lý Tuấn Kiệt	Con Phó Chủ tịch HĐQT	453.305	0,045%	623.635	0,056%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua cổ phiếu theo Chương trình ESOP
19	Lý Tuấn Khang	Con Phó Chủ tịch HĐQT	53.240	0,005%	58.564	0,005%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
20	Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập HĐQT	2.667.989	0,26%	2.934.787	0,26%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
21	Nguyễn Thị Bạch Tuyết	Chị TV độc lập HĐQT	4.611	0,0005%	5.072	0,0005%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
22	Vương Văn Minh	TV HĐQT kiêm TGĐ	7.760.239	0,77%	9.536.262	0,85%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua cổ phiếu theo Chương trình ESOP

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BTGD VÀ BKS (tiếp theo)

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN (tiếp theo)

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng/giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ ^(*)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ ^(**)	
23	Vương Thị Ngọc Anh	Chị TV HĐQT, TGD	15.900	0,0016%	20.490	0,0018%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua cổ phiếu theo Chương trình ESOP và bán cổ phiếu trên sàn
24	Lê Hoàng Khởi	Phó TGD	3.535.039	0,35%	4.638.542	0,41%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua cổ phiếu theo Chương trình ESOP
25	Nguyễn Thùy Dương	Phó TGD	899.299	0,089%	1.739.228	0,15%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua cổ phiếu theo Chương trình ESOP
26	Cao Tuấn Dũng	Chồng Phó TGD	3.460	0,0003%	3.806	0,0003%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
27	Đặng Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng	73.969 ^(***)	0,0073%	701.365	0,062%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua cổ phiếu theo Chương trình ESOP
28	Huỳnh Chí Tâm	Người phụ trách QTCT, Thư ký HĐQT, Người được UQ CBTT	222.000	0,022%	269.600	0,024%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua cổ phiếu theo Chương trình ESOP và bán cổ phiếu trên sàn
29	Ngô Thị Thanh Tâm	Giám đốc tài chính	666.051	0,066%	870.556	0,078%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua cổ phiếu theo Chương trình ESOP và bán cổ phiếu trên sàn
30	Trương Thị Sương	Trưởng BP Kiểm toán nội bộ	0	0%	11.000	0,001%	Mua cổ phiếu theo Chương trình ESOP

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng/giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ ^(*)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ ^(**)	
31	Nguyễn Thành Ân	Thành viên BP Kiểm toán nội bộ	32.000 ^(****)	0,0032%	27.000	0,0024%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua cổ phiếu theo Chương trình ESOP và bán cổ phiếu trên sàn
32	Đặng Thế Lương	Thành viên BP Kiểm toán nội bộ	18.520	0,0018%	17.462	0,0016%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua cổ phiếu theo Chương trình ESOP và bán cổ phiếu trên sàn
33	Nguyễn Phương Nam	Trưởng BKS	7.685	0,0008%	8.453	0,0008%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
34	Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên BKS	5.876	0,0006%	6.463	0,0006%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
35	Lê Thị Thùy Trang	Thành viên BKS	10.000	0,0010%	2.000	0,0002%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu và bán cổ phiếu trên sàn
36	Công ty Cổ phần Đầu tư Tiên Lộc	Tổ chức có liên quan	114.607.795	11,33%	126.068.574	11,23%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu

Ghi chú:

^(*) Tỷ lệ tính trên vốn điều lệ: 10.111.425.650.000 đồng

^(**) Tỷ lệ tính trên vốn điều lệ: 11.222.148.990.000 đồng

^(***) Bà Đặng Thị Thùy Trang được bổ nhiệm Kế toán trưởng từ ngày 15/05/2025, số lượng cổ phiếu chốt tại thời điểm 15/05/2025

^(****) Ông Nguyễn Thành Ân được bổ nhiệm Thành viên Bộ phận Kiểm toán nội bộ từ ngày 16/06/2025, số lượng cổ phiếu chốt tại thời điểm 16/06/2025

• Quỹ Vietnam Ventures Ltd., Vietnam Enterprise Limited, Vietnam Investment Property Limited, Vietnam Investment Limited, Quỹ đầu tư Cổ phiếu Tiếp cận thị trường VinaCapital, Quỹ đầu tư Cổ phiếu Hưng Thịnh VinaCapital, Quỹ ETF VinaCapital VN100 và Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Kinh tế Hiện đại VinaCapital thuộc sự quản lý của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital (VinaCapital);

• Các quỹ đầu tư của Công ty TNHH Bảo hiểm Hanwha Life Việt Nam, Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam hiện đang được quản lý bởi VinaCapital;

• VinaCapital có hai nhân sự chủ chốt là Nguyễn Thị Diệu Phương - Thành viên HĐQT và Vương Hoàng Thảo Linh - Thành viên BKS của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BTGD VÀ BKS (tiếp theo)

GIAO DỊCH GIỮA NGƯỜI NỘI BỘ CÔNG TY NIÊM YẾT, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN NGƯỜI NỘI BỘ VỚI CÔNG TY CON, CÔNG TY DO CÔNG TY NIÊM YẾT NẮM QUYỀN KIỂM SOÁT

Không có giao dịch

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trong năm 2025, Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về quản trị công ty, đồng thời thường xuyên rà soát, cập nhật và áp dụng kịp thời các quy định pháp luật có liên quan đến công tác quản trị doanh nghiệp.

Bên cạnh việc hoàn thiện mô hình quản trị theo định hướng bền vững, Công ty chú trọng xây dựng và ban hành các quy chế, quy trình phối hợp nội bộ, đồng thời tăng cường thiết lập và hoàn thiện hệ thống giám sát, kiểm soát nội bộ. Qua đó, hệ thống quản trị Công ty từng bước được hoàn thiện, góp phần nâng cao tính minh bạch, hiệu quả trong hoạt động, góp phần đảm bảo lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư.

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC



MỨC THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



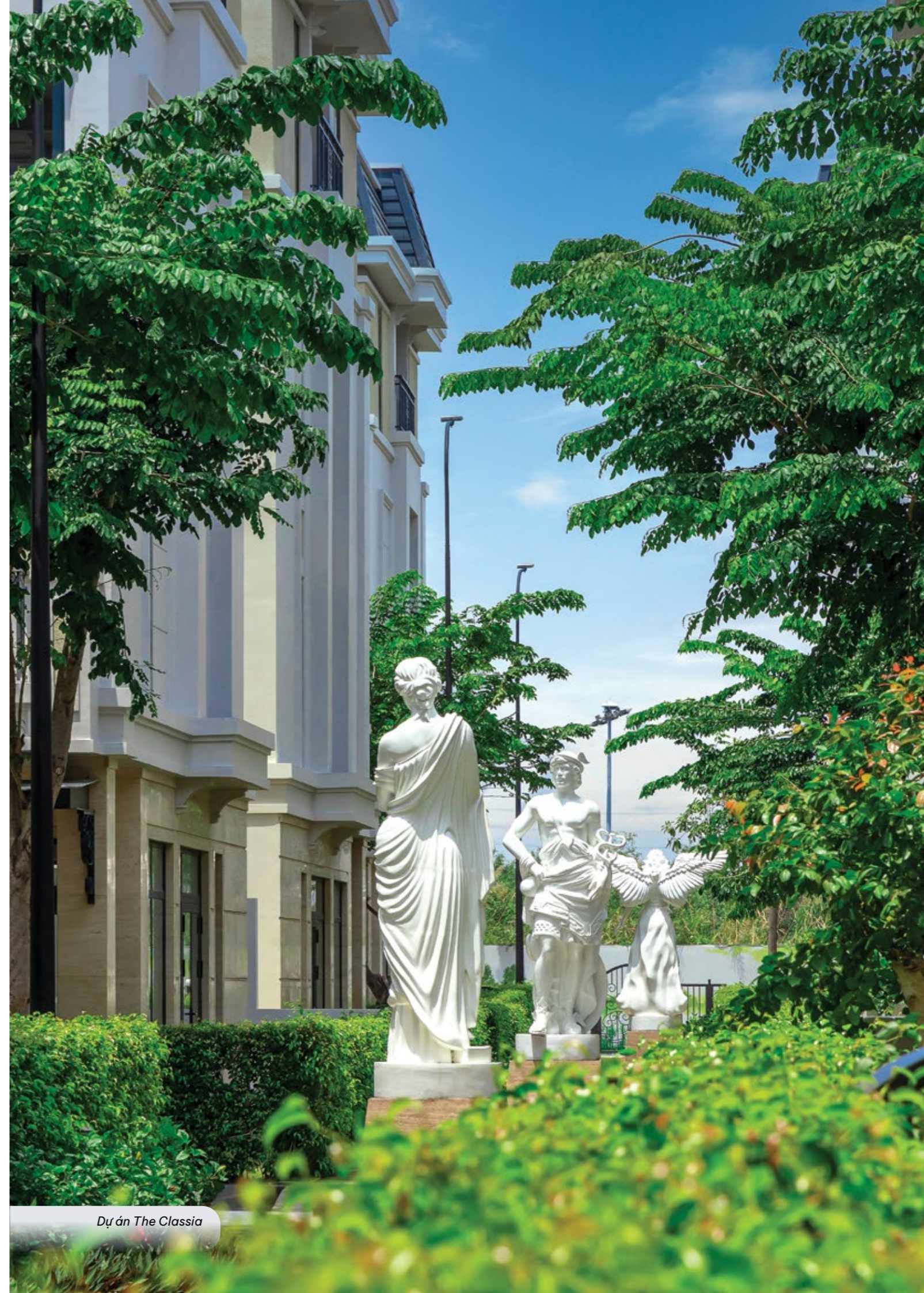
Trong năm 2025, tổng mức thù lao mà Công ty đã chi trả cho các thành viên HĐQT, thư ký HĐQT là 480.000.000 đồng.

MỨC THÙ LAO CỦA BAN KIỂM SOÁT



Trong năm 2025, tổng thù lao chi trả cho các thành viên BKS là 240.000.000 đồng.

Tổng thù lao và lương của từng thành viên HĐQT, Ban TGD và BKS được thể hiện trong phần Thuyết minh của BCTC năm 2025 đã được kiểm toán, trình bày ở trang 176.



QUẢN TRỊ RỦI RO

Tại Tập đoàn Khang Điền, chúng tôi nhận định Quản trị rủi ro là một hoạt động quan trọng và thiết yếu cho phát triển bền vững. Do đó, Tập đoàn luôn đưa quản trị rủi ro vào quá trình hoạt động đầu tư, thi công xây dựng và kinh doanh.

HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ RỦI RO



01 Nhận diện và xác định rủi ro

- Các rủi ro nào tác động tiêu cực đến mục tiêu của Tập đoàn?

02 Phân tích rủi ro

- Các nguyên nhân gốc rễ nào gây ra rủi ro?
- Hậu quả là gì?
- Các biện pháp xử lý hiện nay là gì?
- Tập đoàn còn thiếu gì, yếu ở khâu nào?

03 Xử lý rủi ro

- Tập đoàn cần làm gì, như thế nào để quản lý được rủi ro?

04 Theo dõi rủi ro

- Các dấu hiệu, hiện tượng cảnh báo nào Tập đoàn cần theo dõi?

CÁC RỦI RO CHÍNH VÀ BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU THIẾT HẠI



RỦI RO THỊ TRƯỜNG

Hiệu quả kinh doanh của Tập đoàn Khang Điền có mối tương quan với chu kỳ của thị trường bất động sản và thị trường nhà ở tại khu vực TP. Hồ Chí Minh.

Các biện pháp:

- Lập kế hoạch triển khai và kinh doanh dự án thận trọng, phù hợp với tình hình thị trường.
- Nghiên cứu và phát triển sản phẩm gắn với nhu cầu của thị trường, linh động điều chỉnh các phương án sản phẩm đáp ứng nhu cầu của khách hàng tại từng thời điểm.
- Xây dựng mạng lưới đối tác uy tín về xây dựng, quản lý dự án, hệ thống phân phối, ngân hàng.
- Kiên định với mục tiêu khi đầu tư và kinh doanh dự án dựa trên nền tảng pháp lý hoàn chỉnh.
- Chú trọng hoạt động truyền thông về uy tín của thương hiệu.
- Xây dựng và chăm sóc tốt mạng lưới khách hàng lâu năm.
- Mở rộng hợp tác liên doanh, liên kết với các đối tác uy tín trong và ngoài nước.
- Xây dựng văn hóa Doanh nghiệp và hệ thống quản trị nhân sự tinh gọn, hiệu quả.



QUẢN TRỊ RỦI RO (tiếp theo)

CÁC RỦI RO CHÍNH VÀ BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU THIẾT HẠI (tiếp theo)



RỦI RO ĐẦU TƯ, KINH DOANH VÀ TÀI CHÍNH

Quá trình tích hợp các khu đất khả dụng cho phát triển dự án và phát triển quỹ đất chiến lược luôn có các rủi ro chậm trễ, kéo dài và (hoặc) phát sinh chi phí ngoài dự kiến do nhiều nguyên nhân khách quan, trong đó liên quan đến đối tác. Ngoài ra, rủi ro kinh doanh cũng cần nghiên cứu kỹ vì chủ yếu là các sai sót về thời điểm mở bán dự án, cấu trúc sản phẩm, giá bán gây khó khăn cho việc đạt mục tiêu kinh doanh. Cuối cùng là rủi ro tài chính do việc các tổ chức tín dụng thắt chặt nguồn cung vốn tín dụng hoặc tăng lãi suất cho vay có tác động tiêu cực đến nguồn cung vốn mà Tập đoàn Khang Điền cần có để tăng trưởng trong trung và dài hạn và dự phòng tiền mặt trong chu kỳ suy giảm lực cầu bất động sản. Tập đoàn cũng có thể gặp rủi ro thanh khoản trong ngắn hạn khi dòng tiền thu về không đủ để thanh toán cho các nghĩa vụ liên quan.

Các biện pháp:

- Có chiến lược tích hợp diện tích đất khả dụng và phát triển quỹ đất chiến lược phù hợp với chính sách phát triển kinh tế và phát triển đô thị của đất nước.
- Nghiên cứu cẩn trọng khâu tiền khả thi của dự án, các sản phẩm cạnh tranh và khả năng tiêu thụ sản phẩm.
- Luôn sẵn sàng xem xét đánh giá lại, điều chỉnh chiến lược và kế hoạch kinh doanh cho sát với thực tế thị trường.
- Luôn chuẩn bị phương án dự phòng các tình huống xấu của thị trường. Duy trì hệ số nợ an toàn, trong mức kiểm soát được. Luôn đảm bảo đủ lượng tiền mặt cần cho hoạt động kinh doanh và có được cam kết các gói tín dụng tài trợ phát triển dự án từ những ngân hàng và các tổ chức tài chính.
- Chủ động quản lý dòng tiền kinh doanh, duy trì hệ số nợ trong mức an toàn, tìm kiếm cơ hội hợp tác với các đối tác uy tín trong và ngoài nước để tăng hiệu quả sử dụng vốn.



RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT

Rủi ro này liên quan đến những thay đổi, sự chưa thống nhất của các quy định về đầu tư, xây dựng, kinh doanh và quản lý vận hành bất động sản làm tăng khối lượng công việc và thời gian cần thiết để xử lý các sự vụ, có thể đặt Tập đoàn Khang Điền vào tình huống có thiếu sót hoặc chậm trễ trong tuân thủ quy định.

Các biện pháp:

- Rà soát kỹ các quy trình nội bộ, hoàn thiện hồ sơ thủ tục pháp lý dự án và yêu cầu tuân thủ tuyệt đối.
- Cập nhật thường xuyên những thay đổi về chính sách pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh để kịp thời có những kế hoạch và điều chỉnh phù hợp.



RỦI RO TIẾN ĐỘ THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG

Công tác thiết kế và xây dựng luôn tiềm ẩn rủi ro trễ tiến độ, phát sinh chi phí ngoài dự toán, dẫn đến ảnh hưởng tiêu cực đến uy tín của Tập đoàn Khang Điền. Rủi ro còn liên quan đến quá trình quản lý nhà thầu, đối tác cung ứng chưa hiệu quả.

Các biện pháp:

- Sử dụng nhà thầu, tư vấn, đối tác cung ứng có uy tín kết hợp với sự kiểm tra chéo và giám sát độc lập.
- Thiết lập các quan hệ chiến lược về lâu dài với nhà thầu, tư vấn, đối tác cung ứng.
- Quản lý chặt chẽ về tiến độ, chất lượng, cam kết trong các hợp đồng.
- Có các biện pháp quản lý hiệu quả đối với nhà thầu, tư vấn, đối tác cung ứng.
- Thường xuyên cập nhật các quy trình kiểm soát, các quy định. Nâng cao năng lực chuyên môn của CBNV về quản lý.



RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG, SỨC KHỎE, AN TOÀN LAO ĐỘNG

Đảm bảo an toàn và sức khỏe cho người lao động luôn là một trách nhiệm quan trọng của Tập đoàn Khang Điền, đặc biệt là đội ngũ người lao động tại công trường xây dựng các dự án. Tập đoàn chú trọng đến việc nâng cao nhận thức về an toàn lao động và sức khỏe của người lao động, của các bên liên quan thông qua các hoạt động đào tạo bồi dưỡng kiến thức và thông báo, nhắc nhở thường xuyên.

Các biện pháp:

- Tuân thủ nghiêm ngặt việc áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn ngành xây dựng và quy định pháp luật về phòng cháy chữa cháy và an toàn lao động trong suốt quá trình phát triển dự án.
- Luôn chủ động hướng dẫn, yêu cầu các nhà thầu, tư vấn, đối tác cung ứng ưu tiên an toàn trong lao động, duy trì sức khỏe cho đội ngũ nhân viên, đặc biệt chú ý đến công tác phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường.
- Hạn chế can thiệp vào địa lý địa hình tự nhiên, tận dụng tính chất địa lý địa hình của khu đất để phát triển nhà ở, duy trì tỷ lệ đất dành cho cây xanh và mặt nước tự nhiên, hạn chế diện tích mặt đất bị bê-tông hóa, góp phần giảm ngập lụt và tăng chất lượng môi trường sống.

04

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN
BỀN VỮNG



THÔNGIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Kiên định với chiến lược phát triển bền vững ngay từ những ngày đầu thành lập, Tập đoàn Khang Điền tự hào khẳng định vị thế qua hành trình 25 năm kiến tạo uy tín dựa trên nền tảng pháp lý minh bạch, chất lượng sản phẩm và dịch vụ tận tâm. Trong năm 2025, Tập đoàn tiếp tục thực thi các sáng kiến chiến lược nhằm nâng cao trách nhiệm xã hội thông qua các hoạt động cộng đồng thiết thực, đồng thời chú trọng tối ưu hóa các giải pháp bảo vệ môi trường.

TỔNG QUAN BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Báo cáo được thực hiện dựa trên Điểm 6 Chương II Phụ lục IV Thông tư 96/2020/TT-BTC về tác động liên quan đến môi trường và xã hội, đồng thời tham chiếu theo khung tiêu chuẩn GRI Standards (tiêu chuẩn báo cáo phát triển bền vững của Tổ chức Sáng kiến Báo cáo Toàn cầu Global Reporting Initiative). Báo cáo được lập tại TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam, áp dụng cho ngành phát triển bất động sản thuộc lĩnh vực tài chính, cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025. Nội dung của báo cáo bao gồm việc xác định phạm vi các bên liên quan và các yếu tố trọng yếu đối với các bên trong mối tương quan phát triển bền vững của Tập đoàn.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Tập đoàn rất mong nhận được những ý kiến đóng góp quý báu từ Quý vị. Mọi phản hồi hoặc thắc mắc liên quan đến công tác phát triển bền vững, vui lòng gửi về địa chỉ:

Website: www.khangdien.com.vn

Email: info@khangdien.com.vn

Tel: +84 28 3820 8858

Fax: +84 28 3820 8859






Địa chỉ Văn phòng trụ sở chính:

Phòng 1&2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Sài Gòn, TP. HCM






CÁC BÊN LIÊN QUAN

Hàng năm, Tập đoàn Khang Điền đều thực hiện rà soát và đánh giá lại phạm vi các bên liên quan trong mối tương quan đến phát triển bền vững. Năm 2025, Tập đoàn lập danh mục phạm vi các bên liên quan trên tinh thần hợp tác và đồng hành lâu dài.

Các bên liên quan	Phương thức, hình thức tương tác	Chủ đề thảo luận	Ghi chú năm 2025
 Đại lý phân phối, đối tác, nhà cung cấp, tư vấn, nhà thầu	<ul style="list-style-type: none"> Họp trực tiếp tại văn phòng Phối hợp làm việc tại các dự án đã hoàn thành, công trường đang xây dựng Thường xuyên trao đổi qua điện thoại, email suốt quá trình làm việc 	<ul style="list-style-type: none"> Lên kế hoạch và triển khai các đầu việc Đánh giá hiệu quả công việc Rút kinh nghiệm về quá trình làm việc nhằm liên tục cải thiện hiệu quả công việc 	<ul style="list-style-type: none"> Cập nhật tình hình thị trường Thảo luận về nâng cao chất lượng dịch vụ - sản phẩm Chia sẻ thông tin cần thiết trong quá trình làm việc
 Khách hàng, Cư dân, Doanh nghiệp trong Khu công nghiệp	<ul style="list-style-type: none"> Văn bản thông báo Tư vấn, trao đổi trực tiếp, qua điện thoại, email Tiếp nhận thư yêu cầu Làm việc trực tiếp tại văn phòng Công ty và văn phòng Ban Quản lý tại dự án 	<ul style="list-style-type: none"> Giải quyết các yêu cầu về sản phẩm và dịch vụ Thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua 	<ul style="list-style-type: none"> Đánh giá mức hài lòng của khách hàng sau khi mua sản phẩm Đánh giá mức hài lòng của cư dân tại các dự án đã bàn giao
 Người lao động	<ul style="list-style-type: none"> Bản tin nội bộ Buổi đánh giá hiệu suất công việc vào cuối năm Gặp gỡ Ban Lãnh đạo vào các dịp quan trọng Tặng quà vào các ngày lễ - Tết Chương trình khám sức khỏe định kỳ Chương trình ngoại khóa thắt chặt tình đồng nghiệp 	<ul style="list-style-type: none"> Tình hình kinh doanh của Công ty Định hướng phát triển An toàn lao động và sức khỏe Lương, thưởng, chế độ và điều kiện làm việc Mối quan hệ đồng nghiệp 	<ul style="list-style-type: none"> Hướng dẫn những đầu việc mới phát sinh Động viên thay đổi cách thức làm việc phù hợp với tình hình thị trường
 Cổ đông, nhà đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> Đại hội cổ đông Tham dự các sự kiện gặp gỡ nhà đầu tư do các công ty Chứng khoán tổ chức Tiếp đón các nhà đầu tư tại văn phòng Công ty Tham quan dự án, công trường xây dựng Họp cập nhật KQKD quý 	<ul style="list-style-type: none"> Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Tình hình hoạt động và hiệu quả hoạt động Định hướng phát triển và chiến lược 	<ul style="list-style-type: none"> Tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên vào tháng 4/2025 Các buổi họp với các công ty Chứng khoán và Quỹ đầu tư
 Cơ quan chức năng	<ul style="list-style-type: none"> Công văn xử lý công việc Họp phối hợp xử lý công việc 	<ul style="list-style-type: none"> Thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định Các chính sách, quy định mới 	<ul style="list-style-type: none"> Trao đổi thông tin liên quan chính sách mới

YẾU TỐ TRỌNG YẾU

Các yếu tố trọng yếu được xây dựng dựa trên chiến lược của Tập đoàn Khang Điền và có tham chiếu khung tiêu chuẩn GRI Standards về ESG (Environmental, Social and Governance - Môi trường, Xã hội và Quản trị Công ty) cũng như Điểm 6 Chương II Phụ lục IV Thông tư 96/2020/TT-BTC về tác động liên quan đến môi trường và xã hội.

Chiến lược	Nền tảng thực thi	Yếu tố trọng yếu	Tham chiếu GRI Standards	Tham chiếu Điểm 6 Chương II Phụ lục IV Thông tư 96/2020/TT-BTC	Bên liên quan	
 Tăng trưởng bền vững	Thương hiệu mạnh	Niềm tin từ khách hàng, cộng đồng và cơ quan chức năng			Tập đoàn Khang Điền, Khách hàng, Cơ quan chức năng	
		Hiệu quả kinh tế	GRI 201			
		Tiếp thị có trách nhiệm	GRI 417			
	Bền vững về nhân lực	Sức khỏe và an toàn của khách hàng	GRI 416			Tập đoàn Khang Điền, Khách hàng, Cộng đồng địa phương
		Bảo mật thông tin khách hàng	GRI 418			
		Việc làm và chế độ đãi ngộ	GRI 401			
		An toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp	GRI 403	Điểm 6.6	Tập đoàn Khang Điền, Người lao động	
		Tuyển dụng và đào tạo	GRI 404			
		Đa dạng và bình đẳng	GRI 405			
 Bảo tồn môi trường	Thân thiện môi trường	Tác động lên môi trường	GRI 305	Điểm 6.1	Tập đoàn Khang Điền, Nhà thầu, Doanh nghiệp trong KCN	
		Quản lý vật liệu	GRI 301	Điểm 6.2	Tập đoàn Khang Điền, Nhà thầu	
		Tiêu thụ năng lượng	GRI 302	Điểm 6.3	Tập đoàn Khang Điền, Doanh nghiệp trong KCN	
		Tiêu thụ nước	GRI 303	Điểm 6.4	Tập đoàn Khang Điền, Nhà thầu, Doanh nghiệp trong KCN	
		Tuân thủ quy định	GRI 307	Điểm 6.5	Tập đoàn Khang Điền, Nhà thầu, Tư vấn	
 Trách nhiệm xã hội	Chăm lo cộng đồng	Hoạt động thiện nguyện				
		Chăm sóc sức khỏe cộng đồng	GRI 413	Điểm 6.7	Tập đoàn Khang Điền, Cộng đồng địa phương	
		Nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng về Giáo dục, Văn hoá - Thể thao - Xã hội				

THƯƠNG HIỆU MẠNH

**TẠO DỰNG
UY TÍN
VỮNG CHẮC,
CỦNG CỐ
NIỀM TIN
TỪ CỔ ĐÔNG,
ĐỐI TÁC,
KHÁCH HÀNG
VÀ CỘNG ĐỒNG**



33 Xuyên suốt 25 năm hình thành và phát triển, Tập đoàn Khang Điền luôn chú trọng xây dựng uy tín nhằm gia tăng giá trị thương hiệu, tối ưu hoá lợi ích cho cổ đông, đối tác và khách hàng.

Thành quả này đã được ghi nhận qua nhiều giải thưởng cao quý từ cấp Nhà nước đến các tổ chức chuyên môn như: Huân chương Lao động hạng Ba, Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ, Bằng khen của Chủ tịch UBND TP. HCM, Thương hiệu Quốc gia (Bộ Công Thương), Top 10 Sao Vàng Đất Việt (Trung ương Đoàn TNCS Hồ Chí Minh, Trung ương Hội Liên hiệp Thanh niên Việt Nam và Trung ương Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam) và nhiều năm liên tiếp được nằm trong các danh sách uy tín như: Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín (Vietnam Report và Báo Vietnamnet), Top 10 Nhà phát triển Bất động sản tiêu biểu, Top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam (Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư)...

Phát huy những giá trị đó, trong năm 2025, Tập đoàn Khang Điền tiếp tục ghi dấu ấn với những giải thưởng tiêu biểu:

- **BẰNG KHEN CỦA CHỦ TỊCH UBND TP. HCM** vì “Đã có thành tích xuất sắc trong hoàn thành công trình chỉnh trang tuyến đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn và Phường Bến Thành, góp phần làm đẹp mỹ quan đô thị”
- **NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN TIÊU BIỂU** - Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư (Từ 2017 đến 2025)
- **TOP 10 CHỦ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN** - Vietnam Report và Báo Vietnamnet (Từ 2018 đến 2025)
- **TOP 50 CÔNG TY KINH DOANH HIỆU QUẢ NHẤT VIỆT NAM** - Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư (Từ 2017 đến 2025)
- **TOP 50 DOANH NGHIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG** - Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư (Từ 2024 đến 2025)
- **TOP 10 NƠI LÀM VIỆC TỐT NHẤT VIỆT NAM – NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN** - Viet Research phối hợp cùng Báo Tài chính – Đầu tư (2025)

Ngoài ra, Tập đoàn đứng vị trí thứ 25 trong danh sách Top 100 doanh nghiệp tư nhân nộp ngân sách lớn nhất Việt Nam do CafeF công bố năm 2025 (số liệu từ 2024). Thứ hạng này là thước đo khách quan đánh giá tinh thần thượng tôn pháp luật và việc thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ tài chính với Nhà nước của Khang Điền; đồng thời là minh chứng cho uy tín vững chắc, góp phần củng cố niềm tin từ cổ đông, đối tác, khách hàng và cộng đồng.

(Xem chi tiết Chương 1, Mục “Danh hiệu và Giải thưởng tiêu biểu 2025, trang 38-43)

HIỆU QUẢ KINH TẾ



Với lợi thế chuyên tâm trong lĩnh vực bất động sản, trong suốt bề dày hoạt động 25 năm, Khang Điền đã phát triển và cung ứng ra thị trường các dự án có vị trí chiến lược, kết nối hạ tầng đồng bộ, thuộc nhiều phân khúc như biệt thự, nhà liên kế và căn hộ chung cư. Những nỗ lực này không chỉ kiến tạo nên những khu dân cư đáng sống mà còn góp phần thay đổi diện mạo đô thị và phát triển kinh tế khu vực. Bên cạnh đó, sự chỉn chu trong pháp lý cùng chất lượng bàn giao và vận hành là những yếu tố giúp các dự án của Khang Điền không ngừng gia tăng giá trị, đảm bảo lợi ích kinh tế bền vững cho khách hàng. Cụ thể, dự án The Privia đã hoàn tất bàn giao Giấy chứng nhận cho cư dân và tổ chức thành công Hội nghị Nhà chung cư lần đầu. Tương tự, tại dự án Gladia by the Waters, Công ty cũng bàn giao nhà và thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng chỉ 3 tháng sau khi mở bán.

TIẾP THỊ CÓ TRÁCH NHIỆM



Tập đoàn Khang Điền đề cao trách nhiệm trong khâu tiếp thị sản phẩm, giới thiệu dự án và luôn tuân thủ nghiêm túc các quy định pháp luật trong các hoạt động truyền thông - tiếp thị. Các hoạt động khuyến mại đều được đăng ký với Sở Công Thương theo đúng quy định. Tập đoàn đã ban hành các quy trình nội bộ chặt chẽ về kinh doanh - truyền thông - tiếp thị, bao gồm: thiết kế và sản xuất bộ công cụ bán hàng, thiết lập và thay đổi bộ tài liệu bán hàng, tổ chức sự kiện, lập và triển khai kế hoạch truyền thông, bán sản phẩm,... Năm 2025, Công ty không nhận được bất kỳ thông báo nào từ cơ quan chức năng về việc vi phạm hoặc chưa tuân thủ các quy định pháp luật về truyền thông - tiếp thị.

SỨC KHOẺ VÀ AN TOÀN CỦA KHÁCH HÀNG



Tập đoàn Khang Điền luôn xem trọng sức khỏe và sự an toàn của khách hàng. Các dự án đều được chú trọng vào thiết kế thông thoáng, đáp ứng các tiêu chuẩn khắt khe về an toàn xây dựng cho người sử dụng. Sau khi bàn giao, các dự án được quản lý vận hành bởi các đơn vị quốc tế chuyên nghiệp như Savills và CBRE. Trong năm 2025, tại dự án The Privia, Hội nghị Nhà chung cư đã thành lập Ban Quản trị cho nhiệm kỳ 2025 - 2028, giúp mọi hoạt động vận hành luôn bám sát nguyện vọng và sự đồng thuận của cộng đồng cư dân.

BẢO MẬT THÔNG TIN



Tập đoàn Khang Điền luôn chú trọng bảo mật thông tin của các bên liên quan. Theo đó, Tập đoàn tuân thủ quy định về “Bảo vệ dữ liệu cá nhân” theo Nghị định số 13/2023/NĐ-CP và các quy định pháp luật hiện hành. Bộ phận “Bảo vệ dữ liệu cá nhân” chịu trách nhiệm triển khai và giám sát các hoạt động bảo mật dữ liệu. Bên cạnh đó, Tập đoàn đã ban hành Quy chế Bảo vệ dữ liệu cá nhân, đồng thời tổ chức các khóa đào tạo hàng năm nhằm cập nhật thông tin cho CBNV các phòng ban toàn Công ty. Chính sách “Bảo mật thông tin” chi tiết được công khai trên website chính thức của Tập đoàn (www.khangdien.com.vn).

BỀN VỮNG VỀ NHÂN LỰC

☞ Khang Điền tự hào sở hữu đội ngũ nhân sự dày dặn kinh nghiệm, tận tâm và có trách nhiệm cao, luôn đồng hành cùng sứ mệnh phát triển bền vững của Tập đoàn. Sự gắn kết bền chặt của đội ngũ nhân sự với doanh nghiệp được minh chứng rõ nét qua những con số ấn tượng: Tập đoàn hiện có gần 300 nhân sự với hơn 70% CBNV có thâm niên công tác trên 5 năm. Đây là minh chứng cho một chiến lược quản trị nguồn nhân lực bài bản và nhân văn, nơi mỗi cá nhân đều tìm thấy cơ hội phát triển sự nghiệp lâu dài. ☞

VIỆC LÀM VÀ CHẾ ĐỘ ĐÃI NGỘ



Khang Điền chú trọng kiến tạo môi trường làm việc năng động, giàu năng lượng tích cực dựa trên hệ thống phúc lợi toàn diện và nền tảng văn hóa vững chắc. Nhằm phát huy tối đa tiềm năng của đội ngũ nhân sự tâm huyết, Tập đoàn triển khai chiến lược phát triển nguồn nhân lực bài bản thông qua việc số hóa quy trình quản trị và ứng dụng công nghệ tiên tiến, qua đó nâng cao hiệu suất vận hành xuyên suốt hệ thống. Bên cạnh đó, Tập đoàn không ngừng hoàn thiện chế độ đãi ngộ cạnh tranh nhằm giữ chân đội ngũ nòng cốt, đồng thời thu hút các nhân tài mới, kiện toàn bộ máy vận hành chuyên nghiệp, khoa học và bền vững.

CHẾ ĐỘ NGHỈ, LƯƠNG THƯỞNG

Người lao động tại Tập đoàn Khang Điền được đảm bảo đầy đủ các quyền lợi về nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết theo đúng quy định của Bộ luật Lao động hiện hành. Khang Điền trả lương dựa trên kinh nghiệm, khối lượng công việc, năng lực và chức vụ của nhân viên. Ngoài ra, tùy vào tình hình kinh doanh, chính sách thu nhập sẽ được điều chỉnh linh hoạt và phù hợp. Nhằm khuyến khích, động viên CBNV phát huy tinh thần sáng tạo và gia tăng hiệu quả đóng góp, ngoài chế độ thưởng, hàng năm Tập đoàn luôn đề xuất phương án ESOP cho CBNV và trình Đại hội cổ đông thường niên xem xét thông qua.

BẢO HIỂM VÀ PHÚC LỢI

Tập đoàn Khang Điền thực hiện đầy đủ chính sách Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế và Bảo hiểm sức khỏe bổ sung cho toàn thể CBNV. Ngoài ra, Tập đoàn còn tổ chức cho nhân viên khám sức khỏe định kỳ tại các cơ sở khám chữa bệnh uy tín và hỗ trợ theo dõi y tế dài hạn nếu cần thiết. Tinh thần nhân văn của Khang Điền còn thể hiện qua việc tương trợ kịp thời đối với những trường hợp CBNV có gia quyến bị ảnh hưởng bởi thiên tai, bão lụt. Đồng thời, các hoạt động ngoại khóa, du lịch cùng chế độ tặng quà vào các dịp lễ, sinh nhật và các dịp đặc biệt khác luôn được duy trì thường xuyên, nhằm thắt chặt tinh thần đoàn kết và nâng cao chất lượng đời sống tinh thần cho đội ngũ nhân sự.



AN TOÀN LAO ĐỘNG VÀ SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP



CÔNG TRƯỜNG XÂY DỰNG

Nhằm đảm bảo sức khỏe thể chất và tinh thần cho toàn thể nhân viên, Tập đoàn cam kết kiến tạo môi trường làm việc an toàn, lành mạnh và hiệu quả. Bên cạnh đó, Khang Điền luôn khuyến khích CBNV duy trì tinh thần thể dục thể thao, thường xuyên rèn luyện, nâng cao sức khỏe.

Trong quá trình lựa chọn và hợp tác với nhà thầu tại công trường xây dựng, Tập đoàn Khang Điền luôn ưu tiên những đối tác có chính sách nghiêm ngặt về an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp, đồng thời thiết lập cơ chế giám sát tuân thủ thường xuyên. Ban Quản lý Dự án định kỳ tổ chức đào tạo nâng cao nhận thức cho người lao động, triển khai các buổi diễn tập về Phòng cháy chữa cháy - Cứu nạn cứu hộ (PCCC - CNCH) cho toàn thể nhân sự, đồng thời thường xuyên kiểm tra và họp định kỳ hàng tuần nhằm đảm bảo tuân thủ nội quy một cách nghiêm ngặt. Năm 2025, tại các công trường, công tác thi công xây dựng đã được hoàn thành mà **không ghi nhận bất cứ trường hợp vi phạm an toàn lao động nào.**

VĂN PHÒNG CÔNG TY

Tại văn phòng, nhằm phòng ngừa các bệnh nghề nghiệp liên quan đến tư thế ngồi hoặc làm việc trong điều kiện ánh sáng chưa phù hợp, Tập đoàn thường xuyên nhắc nhở nhân viên thực hành các bài tập vận động tại chỗ, kiểm tra điều kiện ánh sáng làm việc và khuyến khích áp dụng các khoảng nghỉ thị giác. Ngoài ra, đội ứng phó sự cố tại văn phòng thường xuyên tham gia diễn tập PCCC - CNCH định kỳ cùng với tòa nhà Saigon Centre (trụ sở chính của Tập đoàn) và tại các cơ sở khác theo sự hướng dẫn của cơ quan chức năng.

BỀN VỮNG VỀ NHÂN LỰC (tiếp theo)

TUYỂN DỤNG VÀ ĐÀO TẠO



Khang Điền chú trọng xây dựng đội ngũ nhân sự chất lượng cao nhằm hiện thực hóa chiến lược tăng trưởng bền vững của Tập đoàn. Công tác tuyển dụng được thực hiện chặt chẽ dựa trên các tiêu chuẩn về năng lực chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp và tinh thần cầu tiến. Song song đó, hoạt động đào tạo được đẩy mạnh qua các khóa học chuyên ngành, tập trung nâng cao kỹ năng chuyên môn và ứng dụng công nghệ hiện đại nhằm tối ưu hóa hiệu suất, cũng như kỹ năng quản trị thời gian. Khang Điền khuyến khích các phòng ban trao đổi, học hỏi kinh nghiệm nhằm nâng cao kiến thức đa ngành. Tập đoàn luôn nỗ lực bồi đắp văn hóa doanh nghiệp lành mạnh, nơi Ban Lãnh đạo đồng hành cùng nhân viên, tạo môi trường làm việc thân thiện và đầy nhiệt huyết.



ĐA DẠNG VÀ BÌNH ĐẲNG



Tập đoàn Khang Điền đối xử bình đẳng với người lao động, không phân biệt tuổi tác, giới tính, tôn giáo, sắc tộc và ngoại hình. Khang Điền thường xuyên phát hành Bản tin nội bộ nhằm cập nhật tình hình hoạt động chính về sản phẩm, các giải thưởng, phổ biến các quy trình mới,... Đồng thời Ban Lãnh đạo luôn sẵn sàng dành thời gian trò chuyện, kết nối với toàn thể CBNV vào các dịp đầu năm, tổng kết các quý, tất niên,... Năm 2025, Khang Điền đã tổ chức du lịch thắt chặt tình đoàn kết tập thể tại đảo Bali - Indonesia, chương trình thiện nguyện tại Sóc Trăng cùng các chương trình ngoại khóa khác,...



THÂN THIỆN VỚI MÔI TRƯỜNG

TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Tập đoàn Khang Điền luôn đề cao trách nhiệm bảo vệ môi trường, cam kết tuân thủ các quy định về môi trường trong hoạt động phát triển các dự án. Theo đó, các dự án đều thực hiện đầy đủ các Báo cáo Đánh giá tác động môi trường và các thủ tục xin giấy phép môi trường theo quy định. Tập đoàn chú trọng gia tăng các mảng xanh, ưu tiên tích hợp giải pháp tiết kiệm năng lượng trong quản lý vận hành. Bên cạnh đó, Khang Điền tích cực nghiên cứu và áp dụng các tiêu chuẩn xanh từ những tổ chức uy tín trong và

ngoài nước vào quy trình thiết kế và phát triển. Năm 2025, Gladia by the Waters là dự án tiên phong tại Việt Nam đạt chứng nhận Đô Thị Xanh BCA Green Mark for Districts (Provisional) do Cục Quản lý và Xây dựng Singapore cấp. Dự án được đánh giá dựa trên bộ tiêu chuẩn khắt khe của Green Mark for Districts (phiên bản 2.2), ghi nhận nỗ lực của Chủ đầu tư trong việc tích hợp các công nghệ hiện đại và giải pháp xanh vào khu đô thị (gồm phân khu thấp tầng và cao tầng).

QUẢN LÝ VẬT LIỆU

Tập đoàn Khang Điền chú trọng quản lý hiệu quả nguồn tài nguyên, ưu tiên sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng. Cụ thể năm 2025, dự án Gladia by the Waters đã sử dụng các giải pháp vật liệu tiên tiến thân thiện với môi trường như: bê tông xanh, sơn VOC có hàm lượng chất hữu cơ bay

hơi thấp để giảm thiểu khí thải độc hại, vật liệu kính giúp kiểm soát nhiệt độ, cửa sổ giảm tiếng ồn,... Những vật liệu này giúp tối thiểu hóa tác động lên môi trường, đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn xây dựng về an toàn kết cấu, sức bền và kiến trúc công trình.

TIẾT KIỆM NĂNG LƯỢNG

Ngay từ khâu thiết kế, Tập đoàn Khang Điền yêu cầu các kiến trúc sư ưu tiên các giải pháp phát triển bền vững, trong đó đặc biệt quan tâm đến việc tối ưu hóa mức độ tiêu thụ năng lượng trong quá trình vận hành và sinh hoạt của cư dân tại dự án. Bên cạnh đó, tại môi trường văn phòng, Công ty khuyến khích nhân viên thực hiện các hành động tiết kiệm năng lượng

thiết thực như: tắt bớt thiết bị chiếu sáng không cần thiết, điều chỉnh lưu lượng nước phù hợp, sử dụng giấy tiết kiệm và ưu tiên chế độ in hai mặt. Hằng năm, CBNV và cư dân tại các dự án của Khang Điền luôn nhiệt tình hưởng ứng Giờ Trái đất - chiến dịch cộng đồng về môi trường trên toàn thế giới.

TIÊU THỤ NƯỚC

Bảo vệ tài nguyên nước là một trong những ưu tiên hàng đầu của Tập đoàn Khang Điền. Tại các dự án, Tập đoàn đầu tư xây dựng các trạm xử lý nước thải theo công nghệ hiện đại, đảm bảo chất thải được xử lý triệt để và tuân thủ nghiêm ngặt các quy chuẩn trước khi xả ra môi trường. Trong công tác san lấp mặt bằng và thi công, các nhà thầu tận dụng nguồn nước tự nhiên tại địa bàn

thi công để vệ sinh máy móc thiết bị, đường sá, mặt bằng thi công và hạ tầng thi công. Ngoài ra, Ban Chỉ huy công trường chủ động kiểm tra hàng ngày để kịp thời khắc phục các sự cố rò rỉ đường ống. Để tiết kiệm nước tưới, Tập đoàn ưu tiên trồng các loại cỏ và cây xanh có khả năng chịu hạn tốt.

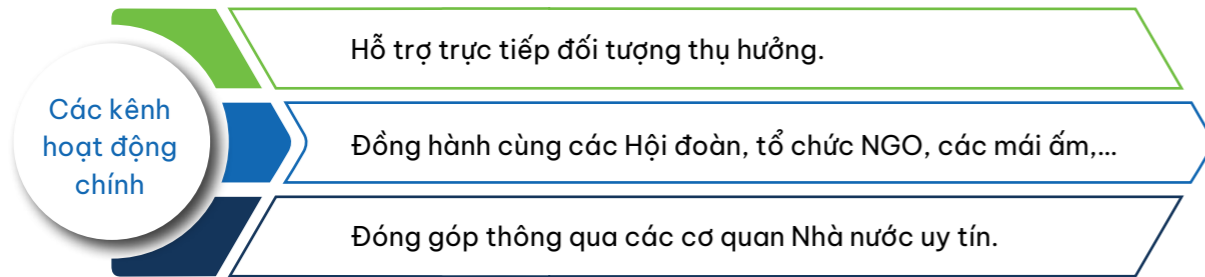
TUÂN THỦ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Tập đoàn Khang Điền luôn kiên định với tôn chỉ phát triển bền vững, nghiêm túc thực hiện đánh giá tác động môi trường xuyên suốt từ giai đoạn triển khai dự án đến khi quản lý vận hành công trình. Trong năm 2025, Tập đoàn Khang Điền duy trì hồ sơ pháp lý minh bạch và tuân thủ tuyệt đối các quy định về bảo vệ môi trường. Theo đó, Tập đoàn thực hiện đầy đủ Báo cáo Đánh giá

tác động môi trường và thủ tục cấp phép môi trường cho các dự án. Đồng thời, Công ty phối hợp định kỳ với cơ quan chức năng để giám sát chất lượng nước thải tại các dự án. Trong năm 2025, Công ty không phát sinh bất kỳ khiếu kiện hay xử phạt vi phạm nào do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

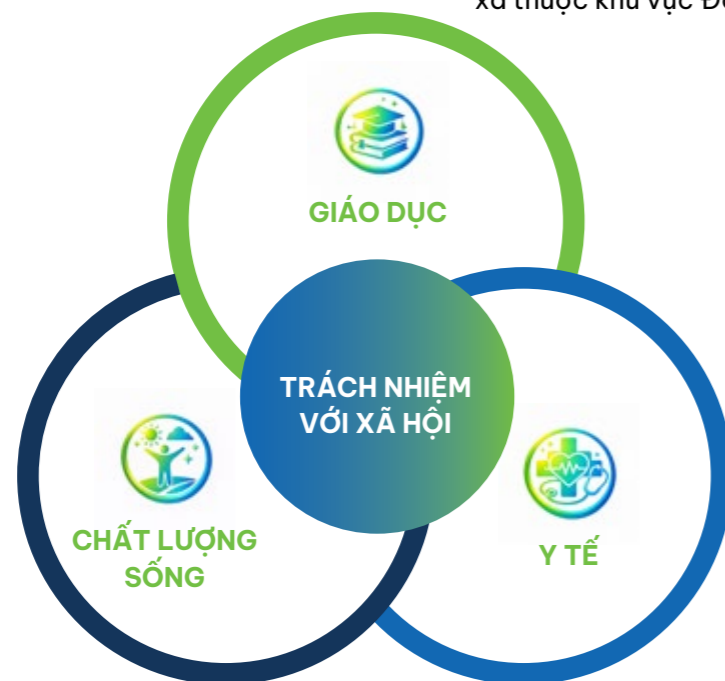
TRÁCH NHIỆM VỚI XÃ HỘI

Song hành cùng sứ mệnh “Xây dựng tổ ấm” cho khách hàng, Khang Điền luôn đặt tâm huyết vào mục tiêu “Kiến tạo cộng đồng”. Để tối ưu hóa hiệu quả và mở rộng đối tượng thụ hưởng, Tập đoàn không chỉ trực tiếp triển khai các hạng mục an sinh xã hội mà còn đồng hành với các đoàn thể và tổ chức uy tín như: Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các tỉnh - thành, Hội Sinh viên Việt Nam, Liên đoàn Lao động Việt Nam, Quỹ Vì người nghèo, Hội Chữ thập đỏ,...



Hàng năm, Công ty trích từ Quỹ khen thưởng của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Quỹ khen thưởng - phúc lợi của Công ty để thực hiện các hoạt động trách nhiệm xã hội (CSR). Các hoạt động này tập trung vào lĩnh vực y tế, giáo dục và nâng cao chất lượng sống thông qua các chương trình phát triển hạ tầng, cải thiện không gian đô thị gắn liền với các giá trị văn hóa - xã hội và bảo vệ môi trường.

Trong năm 2025, Khang Điền đã dành hơn 29 tỷ đồng cho công tác CSR. Bên cạnh đa dạng các hoạt động thực hiện trong năm, Ban Lãnh đạo và tập thể nhân viên Khang Điền đã tổ chức chương trình thiện nguyện “Trao yêu thương - Dựng tổ ấm” - một hoạt động thường niên của Công ty. Chương trình đã trực tiếp tặng 750 phần quà cho các hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn tại Tỉnh Sóc Trăng cũ (sau sáp nhập thuộc TP. Cần Thơ), đồng thời triển khai xây nhà tình thương, xây cầu dân sinh tại các vùng sâu, vùng xa thuộc khu vực Đồng bằng sông Cửu Long.



Dấu ấn năm 2025 - Công trình chỉnh trang tuyến đường Lê Lợi

Bên cạnh y tế và giáo dục là hai nhu cầu thiết thực, những năm qua, Tập đoàn Khang Điền đã tích cực triển khai nhiều hoạt động nâng cao chất lượng sống như: phục dựng di tích lịch sử - văn hóa đình Thanh Phước (Tỉnh Tây Ninh); phủ xanh dải phân cách đường Võ Chí Công đoạn từ cầu Phú Mỹ đến cầu Phú Hữu (Phường Long Trường - Phường Bình Trưng); tài trợ chính nhiều hạng mục tại Công viên Bờ sông Sài Gòn (Phường An Khánh); cải tạo trường THCS Nguyễn Đức Cảnh (Phường Bình Tây),...

Tiếp nối tinh thần đó, cuối năm 2025, Tập đoàn Khang Điền đã hưởng ứng chương trình làm đẹp đô thị theo hướng xã hội hóa, tài trợ và triển khai chỉnh trang tuyến đường Lê Lợi (Phường Sài Gòn và Phường Bến Thành) nhận được sự ủng hộ từ người dân. Phát huy thành công, Tập đoàn

tiếp tục thực hiện cải tạo nhiều công trình, khu vực trọng điểm tại TP.HCM như Chợ Bến Thành, Hồ Con Rùa, Thương xá Tax cùng các trục đường Hàm Nghi, Nguyễn Huệ, Đồng Khởi, Hai Bà Trưng, Pasteur,... dựa trên sự chấp thuận của UBND TP.HCM và hướng dẫn từ Sở Xây dựng. Các hạng mục chỉnh trang được triển khai theo nguyên tắc tôn trọng kiến trúc hiện hữu và giá trị lịch sử - văn hóa, đồng thời làm mới mẻ, góp phần mang đến diện mạo kang trang cho trung tâm Thành phố. Với tinh thần trách nhiệm xã hội, Tập đoàn vinh dự được UBND TP.HCM trao tặng Bằng khen cho Tập thể Khang Điền và các cá nhân trong Ban Lãnh đạo Công ty vì “Đã có thành tích xuất sắc trong hoàn thành công trình chỉnh trang tuyến đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn và Phường Bến Thành, góp phần làm đẹp mỹ quan đô thị”.



Một góc tuyến đường Lê Lợi sau khi đã chỉnh trang.

TRÁCH NHIỆM VỚI XÃ HỘI (tiếp theo)



- Chăm lo và trao tặng học bổng Nguyễn Đức Cảnh cho con em CBNV có hoàn cảnh khó khăn theo chương trình của Liên đoàn Lao động TP. HCM.
- Tài trợ học bổng cho sinh viên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai tại trường Đại học Kinh tế - Luật TP. HCM.
- Đóng góp vào các quỹ khuyến học, cấp học bổng, tài trợ phí bảo hiểm cho các em học sinh - sinh viên khó khăn theo các chương trình của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các tỉnh thành, Hội Sinh viên Việt Nam và Hội Khuyến học.
- Hỗ trợ thiết bị dạy và học cho các trường chuyên biệt, các trung tâm nuôi dạy trẻ khuyết tật tại TP. HCM.
- Hỗ trợ các hoạt động chăm sóc sức khỏe của các quỹ an sinh xã hội và Hội Chữ thập đỏ.
- Tài trợ phẫu thuật mắt theo chương trình của Giáo hội Phật giáo Quận 8.
- Đồng hành chăm sóc sức khỏe cho Trung tâm Nuôi dạy trẻ khuyết tật Võ Hồng Sơn.
- Hỗ trợ trang thiết bị và nâng cấp các mái ấm chăm sóc bệnh nhân có hoàn cảnh khó khăn.
- Tài trợ toàn bộ kinh phí và thi công chỉnh trang tuyến đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn - Phường Bến Thành, TP. HCM.
- Đóng góp kinh phí chỉnh trang Khu di tích kiến trúc Mộ cổ Gò Quéo tại Phường Bình Trưng, TP. HCM.
- Xây nhà tình thương và tặng nhu yếu phẩm cho các hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn tại các vùng sâu, vùng xa thuộc khu vực Đồng bằng sông Cửu Long.
- Đồng hành cùng các quỹ an sinh xã hội như Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các tỉnh thành, Hội Người cao tuổi TP. HCM, Hội Chữ thập đỏ Việt Nam, Quỹ Vì người nghèo, Hội Nông dân,... triển khai các hoạt động: xây cầu giao thông nông thôn, sửa chữa cơ sở vật chất, cứu trợ thiên tai,...



CBNV tích cực tham gia chương trình từ thiện tại vùng sâu.



Tài trợ học bổng tại trường ĐH Kinh tế - Luật.



Chương trình từ thiện "Trao yêu thương - Dựng tổ ấm".



Dự án chỉnh trang tuyến đường Lê Lợi.



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)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 130 đến trang 177. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Nhóm công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2025, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 26 tháng 3 năm 2026. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 130 đến trang 177.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

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



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

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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

Các thuyết minh từ trang 136 đến trang 177 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		2.454.876.098	1.914.178.645
210	Các khoản phải thu dài hạn		62.449.863	69.015.396
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	6(b)	52.728.524	57.219.175
216	Phải thu dài hạn khác		12.387.128	14.462.010
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6(b)	(2.665.789)	(2.665.789)
220	Tài sản cố định		66.632.111	73.341.716
221	Tài sản cố định hữu hình	11	66.630.013	73.341.716
222	Nguyên giá		177.048.804	176.066.475
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(110.418.791)	(102.724.759)
227	Tài sản cố định vô hình		2.098	-
228	Nguyên giá		392.160	339.700
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(390.062)	(339.700)
230	Bất động sản đầu tư	12	229.687.226	233.048.011
231	Nguyên giá		254.502.737	252.471.651
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(24.815.511)	(19.423.640)
240	Tài sản dở dang dài hạn		1.734.676.674	1.027.797.349
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.734.676.674	1.027.797.349
260	Tài sản dài hạn khác		361.430.224	510.976.173
261	Chi phí trả trước dài hạn		3.637.450	3.808.390
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22	357.792.774	507.167.783
270	TỔNG TÀI SẢN		34.074.020.087	30.757.719.910


Các thuyết minh từ trang 136 đến trang 177 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

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


 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 136 đến trang 177 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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


 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 136 đến trang 177 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.038.965.044	1.051.048.716
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	13.262.422	13.552.292
03	Các khoản dự phòng	(71.958)	587.852
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(40.419.727)	(38.189.200)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	2.011.735.781	1.026.999.660
09	Tăng các khoản phải thu	(1.318.726.025)	(624.421.551)
10	Tăng hàng tồn kho	(1.081.980.047)	(3.494.074.506)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(627.172.739)	491.970.447
12	Giảm chi phí trả trước	160.085.248	150.753.587
14	Tiền lãi vay đã trả	(818.163.824)	(744.869.152)
15	Thuế TNDN đã nộp	(292.707.526)	(375.164.365)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(57.283.057)	(78.741.759)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(2.024.212.189)	(3.647.547.639)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(683.396.969)	(100.085.258)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn	(251.156.593)	(258.827.707)
24	Tiền thu hồi từ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	317.020.273	2.482.557
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(1.146.035.000)	(600.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	41.011.785	38.284.929
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(1.722.556.504)	(918.145.479)


Các thuyết minh từ trang 136 đến trang 177 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)


(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	144.240.000	3.183.800.024
32	Tiền chi trả vốn góp cho chủ sở hữu	-	(4.473.280)
33	Tiền thu từ đi vay	5.458.618.216	4.364.973.211
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(2.407.423.358)	(3.612.612.968)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	3.195.434.858	3.931.686.987
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(551.333.835)	(634.006.131)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4 3.095.618.574	3.729.624.705
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4 2.544.284.739	3.095.618.574

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


Nguyễn Thị Lan Hương
 Người lập


Đặng Thị Thùy Trang
 Kế toán trưởng


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

Các thuyết minh từ trang 136 đến trang 177 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 12 công ty con sở hữu trực tiếp và 11 công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 13 công ty con sở hữu trực tiếp và 11 công ty con sở hữu gián tiếp). Chi tiết như sau:

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2025			31.12.2024		
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	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	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	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	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	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	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	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	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	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	99,90	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	99,90	99,90
11	Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96	99,96	99,96
12	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông (Thuyết minh 3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00
13	Công ty Cổ phần Vi La (Thuyết minh 3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	-	-	99,47

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

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

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2025		31.12.2024	
				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 Tháp Mười	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
3	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,95	99,90	99,95
4	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát (Thuyết minh 3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	90,20	90,20	51,00	51,00
5	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,90	99,70	99,90
6	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
7	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,80	99,70	99,80
9	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,85	51,00	50,85	51,00
10	Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,95	51,00	50,95	51,00
11	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lộc Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,90	99,00	98,90	99,00

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Công ty con

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty con (tiếp theo)

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

Nghị vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

2.6 Các khoản phải thu

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

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

2.7 Hàng tồn kho

Bất động sản xây dựng dở dang

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

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

2.8 Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

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

2.9 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

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

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian sử dụng hữu ích ước tính. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các loại tài sản như sau:

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

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.10 Thuê hoạt động

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

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

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

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

2.11 Bất động sản đầu tư

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

Khấu hao

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

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

Thanh lý

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

2.12 Chi phí trả trước

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

2.13 Nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

2.14 Vay

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

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

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

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

2.15 Chi phí phải trả

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

2.16 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

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

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

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

2.17 Doanh thu chưa thực hiện

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

2.18 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.19 Phân phối lợi nhuận

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

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

Nhóm công ty trích lập các quỹ sau:

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

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

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

2.20 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỷ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(c) Thu nhập lãi

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

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

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

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

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

2.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

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

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

2.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.22 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.23 Chi phí tài chính

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

2.24 Chi phí bán hàng

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

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.27 Các bên liên quan

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

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

2.28 Báo cáo bộ phận

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

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

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

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

2.29 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

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

3 HỢP NHẤT KINH DOANH

Góp vốn thêm vào công ty con

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

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

Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát (“Minh Phát”)

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

Giải thể công ty con

Công ty Cổ phần Vi La (“Vi La”)

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

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

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

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Tiền mặt	9.018.754	12.889.399
Tiền gửi ngân hàng	1.935.443.388	975.821.690
Các khoản tương đương tiền (*)	599.822.597	2.106.907.485
	<u>2.544.284.739</u>	<u>3.095.618.574</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 từ 4,5%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1,5%/năm đến 4,6%/năm).

5 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

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

6 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

(a) Ngắn hạn

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

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

(b) Dài hạn

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Bên thứ ba	<u>52.728.524</u>	<u>57.219.175</u>

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

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

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

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

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

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

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

8 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

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

(*) Đây là số dư tạm ứng cho các tổ chức và cá nhân thông qua Hợp đồng Dịch vụ với mục đích thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng cho các dự án đang triển khai của Nhóm công ty tại các khu vực thuộc Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

9 HÀNG TỒN KHO

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

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

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Khang Phúc – Khu Dân cư Tân Tạo (**)	8.680.511.770	6.860.858.846
Bình Trưng – Bình Trưng Đông (**)	4.825.068.181	4.422.577.261
Đoàn Nguyên – Bình Trưng Đông (**)	3.482.666.891	3.662.303.398
Khang Phúc – Khu Dân cư Bình Hưng 11A	2.005.100.754	1.816.355.023
Khang Phúc – Khu Dân cư Phong Phú 2 (**)	1.891.471.416	1.810.464.452
Bình Trưng Mới – Bình Trưng Đông	979.772.568	1.373.578.543
Khác	1.394.536.718	2.231.619.630
	<u>23.259.128.298</u>	<u>22.177.757.153</u>

(**) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 19).

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

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

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

11 TSCĐ HỮU HÌNH

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

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

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

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

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (“BĐSDT”)

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

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

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

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

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

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

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

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

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

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

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

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

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

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

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

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Chi phí lãi vay	123.244.736	115.902.784
Khác	51.891.510	66.721.964
	<u>175.136.246</u>	<u>182.624.748</u>

18 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

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

(b) Dài hạn

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

(*) Đây là các khoản nhận vốn hợp tác từ Công ty Cổ phần Bất động sản Viet Light (“Viet Light”) và Công ty TNHH Đầu tư Tư vấn Mẫn Châu (“Mẫn Châu”) với số tiền lần lượt là 304.000.000 nghìn Đồng và 120.000.000 nghìn Đồng liên quan đến các Hợp đồng hợp tác đầu tư ký lần lượt ngày 2 tháng 4 năm 2024 và ngày 3 tháng 4 năm 2024, có thời hạn 36 tháng kể từ ngày ký, nhằm phát triển Khu nhà ở thấp tầng với diện tích 106.792,8 m² tại xã Bình Hưng, TP. Hồ Chí Minh.

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

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

19 VAY

(a) Ngắn hạn

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

(b) Dài hạn

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

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

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

19 VAY (tiếp theo)

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

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

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

	Tại ngày 31.12.2025 Nghìn VND	Ngày đáo hạn Nghìn VND	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2					
Khoản vay 1	3.004.397.168	- Từ 25/7/2028 đến 7/5/2032	Tài trợ dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng - Giai đoạn 1, Khu dân cư 11A - Giai đoạn 1 và Khu dân cư Tân Tạo A	Lãi suất tiết kiệm cá nhân 24 tháng trả cuối kỳ + biên độ 2,7%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng - Giai đoạn 1, TP. Hồ Chí Minh

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

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

19 VAY (tiếp theo)

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

		Tại ngày							
		31.12.2025	31.12.2024	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo		
		Nghìn VND	Nghìn VND						
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông									
- Chi nhánh Quận 4									
Khoản vay 1	2.560.283.834	2.560.283.834	Từ 5/4/2026 đến 24/4/2030	Tài trợ dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông, TP. Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,7%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Bình Trưng và phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh			
Khoản vay 2	-	958.235.252	Từ 25/6/2027 đến 21/3/2029	Tài trợ dự án Khu nhà ở 11A	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án khu nhà ở 11A – Giai đoạn 1, Xã Bình Hưng, TP. Hồ Chí Minh			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam									
- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh									
Khoản vay 1	-	174.216.460	Từ 24/3/2026 đến 27/9/2027	Tài trợ dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông, TP. Hồ Chí Minh	Lãi suất tiết kiệm cá nhân 12 tháng trả cuối kỳ + biên độ 2,3%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông, TP. Hồ Chí Minh			

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

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

19 VAY (tiếp theo)

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

		Tại ngày							
		31.12.2025	31.12.2024	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo		
		Nghìn VND	Nghìn VND						
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam									
- Chi nhánh Thành phố Hà Nội									
Khoản vay 1	2.951.465.768	2.030.341.137	Từ 24/2/2027 đến 24/2/2031	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	Lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A			
Khoản vay 2	383.254.344	275.129.573	Từ 1/7/2026 đến 1/7/2027	Tài trợ dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông, TP. Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở + biên độ 2,6%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông, TP. Hồ Chí Minh			
Tổng cộng	8.899.401.114	5.998.206.256							
<i>Trong đó:</i>									
Vay dài hạn đến hạn trả		551.814.754	-						
Vay dài hạn		8.347.586.360	5.998.206.256						
		8.899.401.114	5.998.206.256						

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

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

19 VAY (tiếp theo)

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

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

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

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

20 QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

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

21 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

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

22 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

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

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

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

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

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

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

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

Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại như sau:

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

Chi tiết thuế TNDN hoãn lại phải trả như sau:

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

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

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

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

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

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

23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

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

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

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

Mỗi cổ phiếu có mệnh giá là 10 nghìn Đồng.

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

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

24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu Nghìn VND	Thặng dư vốn cổ phần Nghìn VND	Quỹ đầu tư phát triển Nghìn VND	LNST chưa phân phối Nghìn VND	Tổng cộng Nghìn VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	7.993.119.710	1.338.891.660	352.249.171	3.766.498.965	13.450.759.506
Vốn tăng trong năm	1.208.917.440	1.974.682.584	-	-	3.183.600.024
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	810.413.554	810.413.554
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20)	-	-	-	(35.783.692)	(35.783.692)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 20)	-	-	-	(14.313.477)	(14.313.477)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	909.388.500	-	-	(909.388.500)	-
Khác	-	-	(383.612)	383.612	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	10.111.425.650	3.313.574.244	351.865.559	3.617.810.462	17.394.675.915
Vốn tăng trong năm (*)	99.600.000	39.840.000	-	-	139.440.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.045.471.436	1.045.471.436
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20) (**)	-	-	-	(40.520.678)	(40.520.678)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 20) (**)	-	-	-	(16.208.271)	(16.208.271)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	1.011.123.340	-	-	(1.011.123.340)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	11.222.148.990	3.353.414.244	351.865.559	3.595.429.609	18.522.858.402

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

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

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

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2025/NQ_HĐQT ngày 29 tháng 7 năm 2025, Công ty đã thông qua kết quả phát hành 101.112.334 cổ phiếu phổ thông để trả cổ tức năm 2024 cho cổ đông hiện hữu và 9.960.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty ("ESOP") với giá phát hành là 14 nghìn Đồng/cổ phiếu. Qua đó, tổng số cổ phiếu của Công ty sau đợt phát hành là 1.122.214.899 cổ phiếu.

Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 34 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 8 năm 2025, thay đổi tăng vốn điều lệ của Công ty từ 10.111.425.650 nghìn Đồng lên 11.222.148.990 nghìn Đồng.

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

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

25 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

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

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

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

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

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

26 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

(*) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm công ty đã tạm ước tính quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành dựa trên tỷ lệ trích của lợi nhuận năm 2024 đã được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 24 tháng 4 năm 2025.

(**) Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được tính lại để phản ánh việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (Thuyết minh 24). Chi tiết như sau:

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

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

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

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

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

Kim loại quý

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

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Vàng	392.663	392.663

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

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

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

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

29 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

30 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Lãi tiền gửi	<u>40.419.727</u>	<u>38.189.200</u>

31 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2025 Nghìn VND	2024 Nghìn VND
Chiết khấu thanh toán	179.874.386	215.961.728
Khác	-	60.000
	<u>179.874.386</u>	<u>216.021.728</u>

32 CHI PHÍ BÁN HÀNG

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

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

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

33 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

34 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

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

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

35 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

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

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

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

36 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

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

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

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

37 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

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

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

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

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

39 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

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

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

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

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

(ii) Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Nhân sự quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan	<u>3.548.592</u>	<u>14.733.658</u>
---	------------------	-------------------

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

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

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

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

40 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm công ty là bên đi thuê

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

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

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

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

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


Nguyễn Thị Lan Hương
 Người lập


Đặng Thị Thùy Trang
 Kế toán trưởng


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



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

📍 Phòng 1&2, Lầu 11 SaiGon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

☎ (84.28) 3820 8858

✉ info@khangdien.com.vn

📠 (84.28) 3820 8859

🌐 www.khangdien.com.vn

