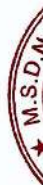


**Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh
Nhà Khang Điền**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026



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

MỤC LỤC

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

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập	
Ông Vương Văn Minh	Thành viên	
Ông Lê Hoàng Khởi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	miễn nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2026

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban	
Bà Lê Thị Thùy Trang	Thành viên	
Bà Lê Thị Mai Khanh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2026
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2026

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lý Tuấn Kiệt	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 27 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 04 năm 2026

11/2/2026 - 10:00 AM

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		37.310.715.130	31.619.143.989
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	3.613.808.683	2.544.284.739
111	1. Tiền		2.514.103.953	1.944.462.142
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.099.704.730	599.822.597
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		210.765.395	211.005.868
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	6	210.765.395	211.005.868
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.260.598.471	5.482.080.199
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.249.625.148	1.262.041.715
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	2.124.981.895	3.279.487.815
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	885.991.428	940.550.669
140	IV. Hàng tồn kho	10	29.125.945.475	23.260.015.942
141	1. Hàng tồn kho		29.125.945.475	23.260.015.942
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		99.597.106	121.757.241
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	11	50.072.154	32.870.488
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		47.257.599	54.622.046
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.267.353	34.264.707
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.551.182.185	2.454.876.098
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		62.077.510	62.449.863
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	52.338.241	52.728.524
215	2. Phải thu dài hạn khác	9	12.405.058	12.387.128
216	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	7	(2.665.789)	(2.665.789)
220	II. Tài sản cố định		64.865.111	66.632.111
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	64.865.111	66.630.013
222	Nguyên giá		177.112.254	177.048.804
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(112.247.143)	(110.418.791)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	2.098
228	Nguyên giá		392.160	392.160
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(392.160)	(390.062)
240	III. Bất động sản đầu tư	13	231.431.361	229.687.226
241	1. Nguyên giá		258.204.233	254.502.737
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(26.772.872)	(24.815.511)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.844.000.936	1.734.676.674
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	1.844.000.936	1.734.676.674
270	V. Tài sản dài hạn khác		348.807.267	361.430.224
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	11	3.245.242	3.637.450
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	345.562.025	357.792.774
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		39.861.897.315	34.074.020.087

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026


Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		18.337.716.752	12.909.740.367
310	I. Nợ ngắn hạn		3.394.096.620	3.515.423.431
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	77.339.349	113.158.677
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	688.566.991	648.302.363
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		3.698.326	3.698.326
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	17	137.854.029	389.295.706
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	192.254.433	175.136.246
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	19	1.121.535	-
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	327.794.665	331.447.976
321	8. Vay ngắn hạn	22	1.952.419.672	1.801.814.754
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	13.047.620	52.569.383
330	II. Nợ dài hạn		14.943.620.132	9.394.316.936
334	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	4.498.075	3.678.180
337	2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	19	24.836.982	25.920.897
338	3. Phải trả dài hạn khác	20	445.036.603	445.456.603
339	4. Vay dài hạn	22	13.395.790.342	8.347.586.360
342	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	1.071.903.981	569.999.788
343	6. Dự phòng phải trả dài hạn		1.554.149	1.675.108
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		21.524.180.563	21.164.279.720
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	23.1	11.222.148.990	11.222.148.990
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		11.222.148.990	11.222.148.990
412	2. Thặng dư vốn	23.1	3.353.414.244	3.353.414.244
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	23.1	351.865.559	351.865.559
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	3.876.815.060	3.595.429.609
420a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		3.595.429.609	2.549.958.173
420b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		281.385.451	1.045.471.436
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	2.719.936.710	2.641.421.318
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		39.861.897.315	34.074.020.087


Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập


Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng




Vương Văn Minh
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	281.361.228	716.284.342
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	(6.398.880)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	281.361.228	709.885.462
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(98.524.405)	(403.198.348)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		182.836.823	306.687.114
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	7.082.769	19.643.193
23	7. Chi phí tài chính	27	(17.346.683)	(47.827.900)
24	- Trong đó: Chi phí đi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	28	(36.082.726)	(62.529.336)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(59.976.424)	(54.417.825)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		76.513.759	161.555.246
31	11. Thu nhập khác	29	290.522.347	8.737.639
32	12. Chi phí khác	29	(11.382.928)	(13.732.013)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	29	279.139.419	(4.994.374)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		355.653.178	156.560.872
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(31.664.708)	(37.606.782)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	30.3	3.056.561	(285.952)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		327.045.031	118.668.138
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		281.385.451	121.945.223
62	19. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		45.659.580	(3.277.085)
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Ngàn VND/cổ phiếu)	31	0,23	0,10
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (Ngàn VND/cổ phiếu)	31	0,23	0,10



Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập



Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Vương Văn Minh
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		355.653.178	156.560.872
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		3.787.811	3.480.746
03	Các khoản dự phòng		(120.959)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính		(292.259.529)	(19.643.193)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		67.060.501	140.398.425
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		131.088.389	(293.851.350)
10	Tăng hàng tồn kho		(215.108.813)	(226.442.305)
11	Giảm các khoản phải trả		(69.751.072)	(513.461.832)
12	(Tăng) giảm chi phí chờ phân bổ		(16.809.458)	74.102.913
14	Chi phí đi vay đã trả		(194.975.441)	(200.653.166)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(295.681.266)	(265.064.513)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	21	(39.521.763)	(31.139.608)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(633.698.923)	(1.316.111.436)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(85.734.839)	(8.105.349)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(209.527)	(1.219.707)
24	Tiền thu hồi từ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		450.000	18.108.493
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.318.533.603)	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng		7.211.536	20.281.120
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(1.396.816.433)	29.064.557
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của chủ sở hữu		1.230.400	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho chủ sở hữu		-	(3.311.570)
33	Tiền thu từ đi vay		3.198.808.900	301.736.093
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(100.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		3.100.039.300	298.424.523

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		1.069.523.944	(988.622.356)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		2.544.284.739	3.095.618.574
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	3.613.808.683	2.106.996.218



Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập



Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Vương Văn Minh
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 04 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 254 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 252).

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có 12 Công ty con sở hữu trực tiếp và 12 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 của Công ty, chi tiết như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 31 tháng 03 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con sở hữu trực tiếp						
(1) Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc ("Khang Phúc")	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà; đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100,00	100,00	100,00	100,00
(2) Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,95	99,95	99,95	99,95
(3) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(4) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(5) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
(6) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(7) Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
(8) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(9) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,90	99,85	99,90

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có 12 Công ty con sở hữu trực tiếp và 12 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 31 tháng 03 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con sở hữu trực tiếp (tiếp theo)						
(10) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(11) Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
(12) Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có 12 Công ty con sở hữu trực tiếp và 12 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 31 tháng 03 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con sở hữu gián tiếp						
(1) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
(2) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Thập Mươi	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
(3) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,95	99,90	99,95
(4) Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	90,20	90,20	90,20	90,20
(5) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,90	99,70	99,90
(6) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
(7) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có 12 Công ty con sở hữu trực tiếp và 12 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 31 tháng 03 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con sở hữu gián tiếp (tiếp theo)						
(8) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,80	99,70	99,80
(9) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,85	51,00	50,85	51,00
(10) Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,95	51,00	50,95	51,00
(11) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,90	99,00	98,90	99,00
(12) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản An Lập (Thuyết minh 4.1 & 4.2)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,01	99,00	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026.

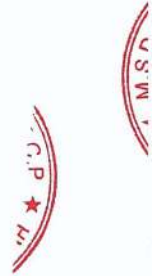
Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản xây dựng dở dang

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

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

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.12 Chi phí phải trả

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

101011211/101

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên và được trình bày là một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

= 2 1 0 7 N L 1 7 1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời hạn cho thuê.

Thu nhập lãi

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

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

Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thông tin bộ phận

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 Mua công ty: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản An Lập (“An Lập”)

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 02/2026/NQ_HĐQT ngày 10 tháng 02 năm 2026, Nhóm Công ty đã thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần chiếm 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản An Lập (“An Lập”). Theo đó, ngày 2 tháng 3 năm 2026, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 99% lợi ích vốn chủ sở hữu của An Lập với giá phí là 2.552.766.000 ngàn VND.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Nhóm Công ty tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua Ngàn VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	88.197.397
Hàng tồn kho	5.429.500.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	2.000
Tài sản khác ngắn hạn	746.964
	5.518.446.361
Nợ phải trả	
Nợ phải trả ngắn hạn	31.736.340
Nợ phải trả dài hạn	2.100.000.000
Thuế hoãn lại phải trả	517.191.503
	2.648.927.843
Tài sản thuần	2.869.518.518
Lãi từ giao dịch mua rẻ (<i>Thuyết minh số 29</i>)	(285.176.760)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát (<i>Thuyết minh số 24</i>)	(31.575.758)
Tổng giá phí	2.552.766.000
Khoản tiền thu được	(88.197.397)
Tiền thuần chi ra	2.464.568.603

4.2 Tăng vốn công ty con

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản An Lập (“An Lập”)

Theo Nghị Quyết số 02/2026/QĐ_PT ngày 03 tháng 03 năm 2026, Nhóm Công ty đã góp thêm 99.000.000 ngàn VND để tăng vốn điều lệ của An Lập. Tổng số vốn góp của Nhóm công ty tại An Lập sau khi tăng vốn là 891.000.000 ngàn VND, chiếm 99% vốn điều lệ của An Lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền mặt	43.090.148	9.018.754
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	2.471.013.805	1.935.443.388
Các khoản tương đương tiền (**)	1.099.704.730	599.822.597
TỔNG CỘNG	3.613.808.683	2.544.284.739

(*) Chi tiết các khoản tiền gửi không kỳ hạn như sau:

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngân hàng		
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sở giao dịch 2	480.363.794	221.808.916
Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Ngã Bảy Sài Gòn	381.505.374	44.554.837
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Quận 4	342.949.097	147.583.976
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN 11	332.359.898	410.114.760
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN HCM	270.020.134	47.710.477
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN HCM	255.256.162	653.880.889
Khác	408.559.346	409.789.533
TỔNG CỘNG	2.471.013.805	1.935.443.388

(**) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 4,5%/năm đến 4,75%/năm).

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Ngắn hạn

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ trên ba tháng và kỳ hạn còn lại đến dưới một năm, hưởng lãi suất từ 4,45%/năm đến 8,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 4,3%/năm đến 6,5%/năm).

Chi tiết các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn có kỳ hạn gốc từ trên ba tháng và kỳ hạn còn lại đến dưới một năm như sau:

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Quận 4	208.023.704	208.023.704
<i>Khoản tiền gửi 1</i>	38.928.184	38.928.184
<i>Khoản tiền gửi 2</i>	37.667.017	37.667.017
<i>Khoản tiền gửi 3</i>	35.531.884	35.531.884
<i>Khoản tiền gửi 4</i>	32.352.083	32.352.083
<i>Khác</i>	63.544.536	63.544.536
Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Ngã Bảy Sài Gòn	2.741.691	2.982.164
<i>Khác</i>	2.741.691	2.982.164
TỔNG CỘNG	210.765.395	211.005.868

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	1.249.625.148	1.262.041.715
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.249.625.148	1.262.041.715
Trong đó:		
<i>Bên khác</i>	1.249.625.148	1.262.041.715
<i>Bên liên quan</i>	-	-
Dài hạn	52.338.241	52.728.524
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	52.338.241	52.728.524
TỔNG CỘNG	1.301.963.389	1.314.770.239
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.665.789)	(2.665.789)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.299.297.600	1.312.104.450

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	1.235.039.565	1.235.039.565
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn góp	600.000.000	1.746.035.000
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	266.070.340	278.273.799
Khác	23.871.990	20.139.451
TỔNG CỘNG	2.124.981.895	3.279.487.815

9. PHẢI THU KHÁC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	885.991.428	940.550.669
Tạm ứng để thực hiện dự án (i)	850.000.000	900.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (ii)	6.847.731	10.531.014
Tạm ứng nhân viên	16.602.651	15.319.618
Khác	12.541.046	14.700.037
Dài hạn	12.405.058	12.387.128
Tiền sử dụng đất	6.399.496	6.399.496
Ký cược, ký quỹ	5.752.686	5.734.756
Khác	252.876	252.876
TỔNG CỘNG	898.396.486	952.937.797

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

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (ii) Theo Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

10. HÀNG TỒN KHO

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	29.125.683.970	23.259.128.298
Nguyên vật liệu	261.505	887.644
TỔNG CỘNG	29.125.945.475	23.260.015.942

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

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Khang Phúc - Khu dân cư Tân Tạo (**)	8.924.649.423	8.680.511.770
An Lập - Bình Trưng Đông (**)	5.445.448.493	-
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)	4.887.122.963	4.825.068.181
Đoàn Nguyên - Bình Trưng Đông (**)	3.445.906.223	3.482.666.891
Khang Phúc - Khu Dân cư Bình Hưng 11A (**)	2.066.700.392	2.005.100.754
Khang Phúc - Khu định cư Phong Phú 2 (**)	1.918.097.846	1.891.471.416
Bình Trưng Mới - Bình Trưng Đông	968.693.902	979.772.568
Các dự án khác	1.469.064.728	1.394.536.718
TỔNG CỘNG	29.125.683.970	23.259.128.298

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

Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 225.022.216 ngàn VND (năm 2025: 800.955.004 ngàn VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	50.072.154	32.870.488
Chi phí hỗ trợ khách hàng	38.005.981	26.986.921
Phí hoa hồng môi giới	5.682.250	583.057
Khác	6.383.923	5.300.510
Dài hạn	3.245.242	3.637.450
Chi phí cải tạo Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	1.135.050	1.467.170
Khác	2.110.192	2.170.280
TỔNG CỘNG	53.317.396	36.507.938

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Ngàn VND				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	51.913.439	87.611.033	33.221.226	4.303.106	177.048.804
Mua trong kỳ	-	-	-	63.450	63.450
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2026	<u>51.913.439</u>	<u>87.611.033</u>	<u>33.221.226</u>	<u>4.366.556</u>	<u>177.112.254</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	1.569.918	45.025.619	20.644.426	3.206.667	70.446.630
Giá trị khấu hao lũy kế					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(28.644.498)	(52.072.623)	(25.914.467)	(3.787.203)	(110.418.791)
Khấu hao trong kỳ	(1.138.029)	(152.699)	(371.479)	(166.145)	(1.828.352)
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2026	<u>(29.782.527)</u>	<u>(52.225.322)</u>	<u>(26.285.946)</u>	<u>(3.953.348)</u>	<u>(112.247.143)</u>
Giá trị còn lại					
Vào 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>	<u>66.630.013</u>
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2026	<u>22.130.912</u>	<u>35.385.711</u>	<u>6.935.280</u>	<u>413.208</u>	<u>64.865.111</u>

Bao gồm trong giá trị còn lại của Tài sản cố định hữu hình có nhóm tài sản Nhà cửa, vật kiến trúc và Máy móc, thiết bị có giá trị trên 10%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Ngàn VND		
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Cơ sở hạ tầng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	213.950.216	40.552.521	254.502.737
Tăng trong kỳ	<u>3.701.496</u>	<u>-</u>	<u>3.701.496</u>
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2026	<u>217.651.712</u>	<u>40.552.521</u>	<u>258.204.233</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(14.222.508)	(10.593.003)	(24.815.511)
Khấu hao trong kỳ	<u>(1.501.999)</u>	<u>(455.362)</u>	<u>(1.957.361)</u>
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2026	<u>(15.724.507)</u>	<u>(11.048.365)</u>	<u>(26.772.872)</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>199.727.708</u>	<u>29.959.518</u>	<u>229.687.226</u>
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2026	<u>201.927.205</u>	<u>29.504.156</u>	<u>231.431.361</u>

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

Bao gồm trong giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư có nhóm tài sản Nhà cửa, vật kiến trúc và Cơ sở hạ tầng có giá trị trên 10%.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngàn VND	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (*)	1.842.388.072	1.733.063.810
Khác	<u>1.612.864</u>	<u>1.612.864</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.844.000.936</u>	<u>1.734.676.674</u>

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngàn VND	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng SOL E&C	11.533.739	11.533.739
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	9.110.102	9.536.964
Khác	<u>56.695.508</u>	<u>92.087.974</u>
TỔNG CỘNG	<u>77.339.349</u>	<u>113.158.677</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	688.437.422	644.975.560
Khác	129.569	3.326.803
TỔNG CỘNG	688.566.991	648.302.363
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	688.566.991	648.302.363
<i>Bên liên quan</i>	-	-

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

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.373.730	297.390.946
Thuế giá trị gia tăng	103.675.666	90.668.829
Thuế thu nhập cá nhân	782.694	1.038.938
Khác	21.939	196.993
TỔNG CỘNG	137.854.029	389.295.706

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	192.254.433	175.136.246
Chi phí lãi vay	176.944.384	123.244.736
Khác	15.310.049	51.891.510
Dài hạn	4.498.075	3.678.180
Chi phí phát triển dự án	4.498.075	3.678.180
TỔNG CỘNG	196.752.508	178.814.426

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

19. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	1.121.535	-
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	1.121.535	-
Dài hạn	24.836.982	25.920.897
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	24.836.982	25.920.897
TỔNG CỘNG	<u>25.958.517</u>	<u>25.920.897</u>

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	327.794.665	331.447.976
Quỹ bảo trì	271.994.764	271.206.859
Nhận ký quỹ, ký cược	32.022.230	38.034.232
Khác	23.777.671	22.206.885
Dài hạn	445.036.603	445.456.603
Nhận vốn góp từ hợp tác đầu tư (i)	424.000.000	424.000.000
Khác	21.036.603	21.456.603
TỔNG CỘNG	<u>772.831.268</u>	<u>776.904.579</u>

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

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
Số đầu kỳ	52.569.383	53.123.491
Trích lập quỹ	-	56.728.949
Sử dụng quỹ	<u>(39.521.763)</u>	<u>(57.283.057)</u>
Số cuối kỳ	<u>13.047.620</u>	<u>52.569.383</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

22. VAY

	Ngân VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	1.952.419.672	1.801.814.754
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	1.250.000.000	1.250.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	702.419.672	551.814.754
Dài hạn	13.395.790.342	8.347.586.360
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	13.395.790.342	8.347.586.360
TỔNG CỘNG	<u>15.348.210.014</u>	<u>10.149.401.114</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 03 năm 2026 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội					
Khoản vay 1	<u>1.250.000.000</u>	Tại ngày 16 tháng 4 năm 2026	Tài trợ dự án Khu dân cư Phong Phú 2	8,5	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ quyền sử dụng đất tại Xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 03 năm 2026 Ngân VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4					
Khoản vay 1	2.560.283.834	Từ ngày 05 tháng 4 năm 2026 đến ngày 24 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,7%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Bình Trưng và phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	2.100.000.000	Từ ngày 26 tháng 10 năm 2028 đến ngày 28 tháng 1 năm 2030	Tài trợ chi phí nhận chuyển nhượng dự án Khu nhà ở phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,3%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2					
Khoản vay 1	3.034.931.107	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2028 đến ngày 7 tháng 5 năm 2032	Tài trợ dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng - Giai đoạn 1, Khu dân cư 11A - Giai đoạn 1 và Khu dân cư Tân Tạo A	Lãi suất tiết kiệm cá nhân 24 tháng trả cuối kỳ + biên độ 2,7%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng - Giai đoạn 1, Thành Phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	2.677.538.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2029 đến ngày 19 tháng 1 năm 2033	Tài trợ dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng - Giai đoạn 2-3, Khu dân cư 11A - Giai đoạn 2 và Khu dân cư Tân Tạo A	Lãi suất tiền gửi cá nhân 24 tháng trả cuối kỳ +3.7%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu nhà ở 11A - Giai đoạn 1, xã Bình Hưng, TP Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2 (tiếp theo)					
Khoản vay 3	479.769.600	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2029 đến ngày 31 tháng 3 năm 2033	Tài trợ góp vốn vào Công ty TNHH Tư Vấn Quốc Tế để phục vụ hoạt động kinh doanh	Lãi suất tiền gửi cá nhân 24 tháng trả cuối kỳ +3.7%/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 Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội					
Khoản vay 1	2.962.227.929	Từ ngày 24 tháng 2 năm 2027 đến ngày 24 tháng 2 năm 2031	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A	Lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A
Khoản vay 2	283.459.544	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 1 tháng 7 năm 2027	Tài trợ dự án khu nhà ở Bình Trưng Đông, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở + biên độ 2,6%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ dự án Đoàn Nguyên-Bình Trưng Đông
TỔNG CỘNG	14.098.210.014				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	702.419.672				
Vay dài hạn	13.395.790.342				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Ngàn VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	10.111.425.650	3.313.574.244	351.865.559	3.617.810.462	17.394.675.915
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	121.945.223	121.945.223
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2025	<u>10.111.425.650</u>	<u>3.313.574.244</u>	<u>351.865.559</u>	<u>3.739.755.685</u>	<u>17.516.621.138</u>
Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026					
Vào 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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	281.385.451	281.385.451
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2026	<u>11.222.148.990</u>	<u>3.353.414.244</u>	<u>351.865.559</u>	<u>3.876.815.060</u>	<u>18.804.243.853</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Ngân VND	
	Cho kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	11.222.148.990	10.111.425.650
Tăng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>11.222.148.990</u>	<u>10.111.425.650</u>

23.3 Cổ phiếu

	Số cổ phiếu	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Cổ phiếu được phép phát hành	1.122.214.899	1.122.214.899
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.122.214.899	1.122.214.899
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.122.214.899	1.122.214.899
Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu).		

24. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Ngân VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Vốn điều lệ đã góp	2.275.730.054	2.274.450.000
Tăng từ nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 4.1)	31.575.758	-
Lãi sau thuế lũy kế	412.630.480	366.970.900
Quỹ đầu tư và phát triển	418	418
TỔNG CỘNG	<u>2.719.936.710</u>	<u>2.641.421.318</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
	Ngàn VND	
Tổng doanh thu	281.361.228	716.284.342
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	264.592.973	703.035.372
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	12.842.692	11.037.962
<i>Doanh thu từ hoạt động cho thuê</i>	3.925.563	2.211.008
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(6.398.880)
Chiết khấu thương mại	-	(6.398.880)
Doanh thu thuần	281.361.228	709.885.462
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	264.592.973	696.636.492
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	12.842.692	11.037.962
<i>Doanh thu từ hoạt động cho thuê</i>	3.925.563	2.211.008

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
	Ngàn VND	
Lãi tiền gửi	7.082.769	19.643.193

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
	Ngàn VND	
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	84.188.183	391.511.942
Giá vốn dịch vụ cung cấp	12.369.020	10.039.235
Giá vốn hoạt động cho thuê	1.967.202	1.647.171
TỔNG CỘNG	98.524.405	403.198.348

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Chiết khấu thanh toán	11.765.418	47.827.900
Lãi vay ngân hàng	5.581.265	-
TỔNG CỘNG	17.346.683	47.827.900

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

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Chi phí bán hàng	36.082.726	62.529.336
Chi phí hoa hồng	9.419.307	24.577.785
Chi phí hỗ trợ khách hàng	17.350.270	31.894.047
Chi phí nhân viên	1.001.949	3.966.782
Chi phí quảng cáo	659.108	297.593
Khác	7.652.092	1.793.129
Chi phí quản lý doanh nghiệp	59.976.424	54.417.825
Chi phí nhân viên	25.608.963	25.203.398
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.290.308	23.630.299
Khác	4.077.153	5.584.128
TỔNG CỘNG	96.059.150	116.947.161

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Thu nhập khác	290.522.347	8.737.639
Lãi từ giao dịch mua rẻ (*)	285.176.760	-
Doanh thu dịch vụ quản lý	4.089.344	8.435.169
Khác	1.256.243	302.470
Chi phí khác	(11.382.928)	(13.732.013)
Chi phí dịch vụ quản lý	(8.874.226)	(9.141.730)
Khác	(2.508.702)	(4.590.283)
THU NHẬP (LỖ) KHÁC	279.139.419	(4.994.374)

(*) Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026, lãi từ giao dịch mua rẻ là phần chênh lệch giữa phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được cao hơn giá phí khoản đầu tư vào An Lập (Thuyết minh số 4.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngàn VND Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.767.504	36.718.233
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	8.897.204 (3.056.561)	888.549 285.952
TỔNG CỘNG	28.608.147	37.892.734

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

	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngàn VND Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	355.653.178	156.560.872
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	71.130.636	31.312.174
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	10.025.694	4.221.153
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(1.431.696)	-
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(4.237.995)	1.174.558
Điều chỉnh hợp nhất	(55.775.696)	296.300
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	8.897.204	888.549
Chi phí thuế TNDN	28.608.147	37.892.734

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Ngân VND			
	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả	9.719.554	9.719.554	-	5.257
Dự phòng phải thu khó đòi	6.438.720	6.438.720	-	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	310.828	334.910	(24.082)	-
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị tài sản khi góp vốn vào công ty con	278.410.774	289.810.650	(11.399.876)	-
Chênh lệch do thoái vốn công ty con	51.192.298	51.192.298	-	-
Bù trừ với thuế TNDN hoãn lại phải trả	(510.149)	296.642	(806.791)	44.477
TỔNG CỘNG	<u>345.562.025</u>	<u>357.792.774</u>	<u>(12.230.749)</u>	<u>49.734</u>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thu nhập lãi vay dự thu	(767.952)	38.839	(806.791)	(483.672)
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(546.829.277)	(553.320.899)	6.491.622	53.200
Chênh lệch do hợp nhất công ty con	(7.625.398)	(16.421.086)	8.795.688	139.263
Chênh lệch do hợp nhất kinh doanh trong kỳ	(517.191.503)	-	-	-
Bù trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại	510.149	(296.642)	806.791	(44.477)
TỔNG CỘNG	<u>(1.071.903.981)</u>	<u>(569.999.788)</u>	<u>15.287.310</u>	<u>(335.686)</u>
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại thuần			<u>3.056.561</u>	<u>(285.952)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 (**)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	281.385.451	121.945.223
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(14.069.273)	(6.097.261)
Quỹ thưởng HĐQT và Ban điều hành (*)	(5.627.709)	(2.438.904)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	261.688.469	113.409.058
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	1.122.214.899	1.112.254.899
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (ngàn VND/cổ phiếu)	0,23	0,10
- Lãi suy giảm (ngàn VND/cổ phiếu)	0,23	0,10

(*) Cho kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026, Nhóm Công ty đã tạm ước tính quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng HĐQT và Ban Điều hành dựa trên tỷ lệ trích của lợi nhuận năm 2025 đã được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 22 tháng 4 năm 2026.

(**) Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 đã được tính lại để phản ánh việc chi trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

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

32. THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngàn VND	
			Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025
Các cá nhân có liên quan	Bên liên quan	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	3.548.593

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Đến 1 năm	20.101.711	28.726.601
Trên 1 đến 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	20.101.711	28.726.601

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

Trong quý 1/2026, Nhóm Công ty có khoản giảm lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh với giá trị khoảng 85 tỷ đồng cùng với khoản tăng lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát với giá trị là 48 tỷ đồng bù trừ với khoản tăng thu nhập khác 283 tỷ đồng làm tăng lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ trong quý 1/2026 131% so với cùng kỳ quý 1/2025.

35. PHÂN LOẠI LẠI


Trong kỳ, Nhóm công ty đã phân loại lại một số khoản mục trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 để phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC. Chi tiết như sau:

(a) Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

		Ngàn VND		
Mã số	NGUỒN VỐN	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (đã được kiểm toán trước đây)	Trình bày lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (được trình bày lại)
300	NỢ PHẢI TRẢ	12.909.740.367	-	12.909.740.367
310	Nợ ngắn hạn	3.515.423.431	-	3.515.423.431
313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	3.698.326	3.698.326
320	Phải trả ngắn hạn khác	335.146.302	(3.698.326)	331.447.976


36. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 1 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.


Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập


Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng




Vương Văn Minh
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 04 năm 2026