CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 169/2026/CV-KĐ	Tp.HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên tổ chức : Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
   Mã chứng khoán : KDH
   Địa chỉ : Phòng 1 & 2, Lầu 11 Saigon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh
   Điện thoại : 028 3820 8858 Fax: 028 3820 8859
   Email : info@khangdien.com.vn
2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3 năm 2026 thay đổi so với số liệu cùng kỳ năm trước như sau:

Ngàn VND

Stt	Chỉ tiêu	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Chênh lệch (%)
1	Lợi nhuận sau thuế của công ty (BCTC Riêng)	56.953.156	574.631.946	(90,1%)
2	Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho Cổ đông của Công ty (BCTC Hợp nhất)	175.646.424	235.764.953	(25,5%)

Nguyên nhân:

Theo BCTC Riêng:

Công ty có khoản giảm doanh thu tài chính với giá trị khoảng 502 tỷ đồng chủ yếu đến từ khoản giảm cổ tức, lợi nhuận được chia từ các công ty con cùng với khoản tăng chi phí thuế TNDN hiện hành với giá trị khoảng 14 tỷ đồng làm giảm lợi nhuận sau thuế trong quý 3/2026 90% so với cùng kỳ quý 3/2025.

Theo BCTC Hợp nhất:

Trong quý 3/2026, Nhóm Công ty có khoản giảm từ lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh với giá trị là 596 tỷ đồng chủ yếu giảm từ lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ, bù trừ với khoản tăng lợi nhuận khác, khoản giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp và khoản giảm lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát với giá trị lần lượt là 132 tỷ đồng, 107 tỷ đồng và 297 tỷ đồng làm giảm lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ trong quý 3/2026 25% so với cùng kỳ quý 3/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN
Date: 2026.10.30 10:22:43 +07'00'

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2026 tại đường dẫn: https://www.khangdien.com.vn/

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC



VƯƠNG VĂN MINH

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 29

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập	
Ông Vương Văn Minh	Thành viên	
Ông Lê Hoàng Khởi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 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 4 năm 2026
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 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 3 năm 2026
Bà Ngô Thị Thanh Tâm	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 2 tháng 10 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 riêng của Công ty cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 đề ngày 30 tháng 10 năm 2026.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

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

Vương Văn Minh
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**2.751.930.411.758**	**4.290.953.004.331**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***230.620.605.071***	***270.531.094.718***
111	1. Tiền		91.620.605.071	53.531.094.718
112	2. Các khoản tương đương tiền		139.000.000.000	217.000.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***2.180.396.861.111***	***3.494.754.777.782***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5	*2.180.396.861.111*	*3.494.754.777.782*
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***290.842.393.105***	***486.476.568.550***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.155.641.368	1.823.854.609
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	33.459.154.650	29.411.265.893
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	255.227.597.087	455.241.448.048
140	***IV. Hàng tồn kho***		***46.390.621.356***	***36.259.660.467***
141	1. Hàng tồn kho	9	46.390.621.356	36.259.660.467
160	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***3.679.931.115***	***2.930.902.814***
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn		20.590.599	543.467.814
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	14.1	3.659.340.516	2.387.435.000
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**15.721.855.651.163**	**12.741.767.081.037**
210	***I. Phải thu dài hạn***		***1.259.746.910***	***1.259.746.910***
215	1. Phải thu dài hạn khác		1.259.746.910	1.259.746.910
220	***II. Tài sản cố định***		***362.583.809***	***43.613.683***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	362.583.809	43.613.683
222	Nguyên giá		6.827.514.262	6.466.925.142
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.464.930.453)	(6.423.311.459)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.000.000)	(84.000.000)
260	***III. Đầu tư tài chính dài hạn***		***15.714.083.400.114***	***12.734.313.800.114***
261	1. Đầu tư vào công ty con	11	15.744.277.001.763	12.764.507.401.763
264	2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	11	(30.193.601.649)	(30.193.601.649)
270	***IV. Tài sản dài hạn khác***		**6.149.920.330**	**6.149.920.330**
272	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23.2	6.149.920.330	6.149.920.330
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**18.473.786.062.921**	**17.032.720.085.368**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**685.614.928.296**	**141.890.543.905**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***205.289.328.296***	***141.334.543.905***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	1.891.856.317	1.618.886.807
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	17.906.892.590	19.546.712.536
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	14.2	49.194.963.854	14.477.707.663
316	4. Chi phí phải trả ngắn hạn		867.528.592	-
320	5. Phải trả ngắn hạn khác	15	56.677.279.775	55.048.695.225
323	6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	16	78.750.807.168	50.642.541.674
330	***II. Nợ dài hạn***		***480.325.600.000***	***556.000.000***
339	1. Vay dài hạn	17	479.769.600.000	-
343	2. Dự phòng phải trả dài hạn		556.000.000	556.000.000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**18.1**	**17.788.171.134.625**	**16.890.829.541.463**
411	1. Vốn cổ phần		11.222.148.990.000	11.222.148.990.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*11.222.148.990.000*	*11.222.148.990.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		3.353.414.244.260	3.353.414.244.260
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		350.417.037.350	350.417.037.350
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.862.190.863.015	1.964.849.269.853
420a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*1.891.666.268.853*	*237.455.913.850*
420b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*970.524.594.162*	*1.727.393.356.003*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**18.473.786.062.921**	**17.032.720.085.368**

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

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

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý 3*		*Lũy kế từ đầu năm*	
			Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
10	**1. Doanh thu thuần về bán hàng**	**19.1**	**2.680.332.131**	**4.880.264.547**	**11.632.149.000**	**36.845.260.449**
11	**2 Giá vốn hàng bán**	**20**	**(2.643.059.404)**	**(4.814.001.835)**	**(11.476.526.974)**	**(35.963.026.346)**
20	**3. Lợi nhuận gộp về bán hàng**		**37.272.727**	**66.262.712**	**155.622.026**	**882.234.103**
22	**4. Doanh thu hoạt động tài chính**	**19.2**	**98.169.372.347**	**600.769.027.363**	**1.082.640.680.160**	**1.574.781.680.350**
23	**5. Chi phí tài chính**	**21**	**(13.302.105.074)**	**(14.909.133.355)**	**(26.604.210.148)**	**(79.185.298.890)**
24	*-Trong đó: Chi phí đi vay*		*(13.302.105.074)*	*(14.175.665.755)*	*(26.604.210.148)*	*(77.368.476.232)*
26	**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**22**	**(13.680.211.389)**	**(11.294.211.333)**	**(41.979.180.167)**	**(33.919.199.927)**
30	**7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**71.224.328.611**	**574.631.945.387**	**1.014.212.911.871**	**1.462.559.415.636**
31	**8. Thu nhập khác**		**14.040.803**	**464**	**15.869.803**	**1.002.310**
32	**9. Chi phí khác**		**-**	**-**	**(759.968.377)**	**(7.703.420)**
40	**10. Lợi nhuận (lỗ) khác**		**14.040.803**	**464**	**(744.098.574)**	**(6.701.110)**
50	**11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**71.238.369.414**	**574.631.945.851**	**1.013.468.813.297**	**1.462.552.714.526**
51	**12. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**23.1**	**14.285.213.883**	**-**	**42.944.219.135**	**-**
52	**13. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	**23.2**	**-**	**-**	**-**	**-**
60	**14. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**56.953.155.531**	**574.631.945.851**	**970.524.594.162**	**1.462.552.714.526**

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

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

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**1.013.468.813.297**	**1.462.552.714.526**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định		41.618.994	2.813.786
03	Các khoản dự phòng		-	1.816.822.658
05	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	19.2	(1.082.640.680.160)	(1.574.781.680.350)
06	Chi phí đi vay		26.604.210.148	77.368.476.232
08	**Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**(42.526.037.721)**	**(33.040.853.148)**
09	Tăng các khoản phải thu		(5.637.730.071)	(638.409.136)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(10.130.960.889)	27.603.736.673
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		752.842.517	(30.072.595.659)
12	Giảm chi phí chờ phân bổ		522.877.215	257.548.129
14	Chi phí đi vay đã trả		(25.736.681.556)	(113.532.859.794)
15	Thuế TNDN đã nộp		(8.718.071.347)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(45.074.735.506)	(41.419.218.152)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(136.548.497.358)**	**(190.842.651.087)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ		(360.589.120)	(50.648.148)
23	Tiền chi cho vay		(3.579.000.000.000)	(3.703.500.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		4.761.000.000.000	3.386.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.979.769.600.000)	(475.200.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.414.998.596.831	1.899.957.013.683
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(383.131.592.289)**	**1.107.206.365.535**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	139.440.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		479.769.600.000	-
34	Tiền trả nợ gốc vay		-	(1.100.000.000.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**479.769.600.000**	**(960.560.000.000)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(39.910.489.647)**	**(44.196.285.552)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**270.531.094.718**	**800.359.521.720**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**230.620.605.071**	**756.163.236.168**

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

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 26 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 25).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 đề ngày 30 tháng 10 năm 2026.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99").

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư 99

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99, thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.
Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 27.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản phải thu về cho vay. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính riêng đến ngày đáo hạn.

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

3.4 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

3.5 Các khoản phải thu

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

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

3.6 Tài sản cố định

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

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 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian chờ phân bổ hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 Đầu tư vào công ty con

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.11 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

3.14 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

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

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

Thu nhập lãi

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

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

Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia

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

3.15 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.16 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Tiền mặt	2.902.391.593	1.707.073.300
Tiền gửi ngân hàng *(*)*	88.718.213.478	51.824.021.418
Các khoản tương đương tiền *(**)*	139.000.000.000	217.000.000.000
TỔNG CỘNG	**230.620.605.071**	**270.531.094.718**

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

VND

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh	*51.938.471.608*	*24.307.517.676*
Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Hồ Chí Minh	*19.523.845.358*	*6.921.511.159*
Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Quận 4	*4.047.673.084*	*8.613.998.344*
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	*1.243.054.984*	*532.437.689*
Các ngân hàng khác	*11.965.168.444*	*11.448.556.550*
TỔNG CỘNG	**88.718.213.478**	**51.824.021.418**

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

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

Số dư bao gồm các khoản cho vay tín chấp các bên liên quan với thời hạn 12 tháng, hưởng lãi suất từ 8%/năm đến 11%/năm nhằm mục đích tài trợ nhu cầu vốn lưu động và lãi cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 24)*.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Bà Trần Ngọc Anh Đào	455.062.570	455.062.570
Khách hàng khác	1.700.578.798	1.368.792.039
TỔNG CỘNG	**2.155.641.368**	**1.823.854.609**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	28.894.060.000	28.894.060.000
Công ty TNHH Xây Dựng Phạm Lê	3.603.094.650	-
Người bán khác	962.000.000	517.205.893
TỔNG CỘNG	**33.459.154.650**	**29.411.265.893**

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 24)*	249.500.000.000	449.500.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	2.258.038.000	2.258.038.000
Khác	3.469.559.087	3.483.410.048
TỔNG CỘNG	**255.227.597.087**	**455.241.448.048**

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Bất động sản xây dựng dở dang *(*)*	46.390.621.356	36.259.660.467

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden	21.094.401.529	21.580.767.221
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
Dự án Khang Điền Phước Long B	1.391.693.485	1.948.309.052
Khác	13.472.404.056	2.298.461.908
TỔNG CỘNG	**46.390.621.356**	**36.259.660.467**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Phương tiện vận tải	*Thiết bị quản lý*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	5.530.300.000	936.625.142	6.466.925.142
Tăng trong kỳ	-	360.589.120	360.589.120
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	5.530.300.000	1.297.214.262	6.827.514.262
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*5.530.300.000*	*885.976.994*	*6.416.276.994*
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(5.530.300.000)	(893.011.459)	(6.423.311.459)
Khấu hao trong kỳ	-	(41.618.994)	(41.618.994)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	(5.530.300.000)	(934.630.453)	(6.464.930.453)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	43.613.683	43.613.683
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	-	362.583.809	362.583.809

Bao gồm trong giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình là nhóm tài sản thiết bị quản lý.

11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

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

Tên công ty con	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*			*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*		
	Giá gốc VND	*Giá trị hợp lý VND*	*Dự phòng VND*	*Giá gốc VND*	*Giá trị hợp lý VND*	*Dự phòng VND*
(1) Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	7.458.324.249.438	*(*)*	-	7.458.324.249.438	*(*)*	-
(2) Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế *(**)*	2.121.759.570.703	*(*)*	-	1.641.989.970.703	*(*)*	-
(3) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	614.455.200.000	*(*)*	-	614.455.200.000	*(*)*	-
(4) Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	599.760.000.000	*(*)*	-	599.760.000.000	*(*)*	-
(5) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	599.400.000.000	*(*)*	-	599.400.000.000	*(*)*	-
(6) Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	495.000.000.000	*(*)*	-	495.000.000.000	*(*)*	-
(7) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	429.570.000.000	*(*)*	-	429.570.000.000	*(*)*	-
(8) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Saphire	383.765.000.000	*(*)*	-	383.765.000.000	*(*)*	-
(9) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	297.787.760.000	*(*)*	-	297.787.760.000	*(*)*	-
(10) Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	110.000.000.000	*(*)*	-	110.000.000.000	*(*)*	-

11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (tiếp theo)

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

Tên công ty con	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*			*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*		
	Giá gốc VND	*Giá trị hợp lý VND*	*Dự phòng VND*	*Giá gốc VND*	*Giá trị hợp lý VND*	*Dự phòng VND*
(11) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	75.980.000.000	*(*)*	(19.941.386.591)	75.980.000.000	*(*)*	(19.941.386.591)
(12) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	58.475.221.622	*(*)*	(10.252.215.058)	58.475.221.622	*(*)*	(10.252.215.058)
(13) Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Khang Phúc An *(***)*	2.500.000.000.000	*(*)*	-	-		-
TỔNG CỘNG	**15.744.277.001.763**		**(30.193.601.649)**	**12.764.507.401.763**		**(30.193.601.649)**

(*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

(**) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06/2026/NQ_HĐQT ngày 16 tháng 3 năm 2026, Công ty đã góp vốn tăng tương ứng với số tiền 479.769.600.000 VND để nâng giá trị khoản đầu tư của Công ty vào Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế ("Quốc Tế") từ 1.641.989.970.703 VND lên 2.121.759.570.703 VND. Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Quốc Tế không đổi là 99,952%.

(***) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 16/2026/NQ_HĐQT ngày 17 tháng 8 năm 2026, Công ty đã thông qua việc góp vốn để thành lập Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Khang Phúc An ("Khang Phúc An") với số tiền là 2.500.000.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Khang Phúc An là 100%.

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công ty TNHH Phát triển Thiết kế Xây dựng Tân Thành Tân	254.511.407	35.200.000
Công ty CP Kiến trúc Xây dựng Thái An	186.325.527	89.575.200
Người bán khác	1.451.019.383	1.494.111.607
TỔNG CỘNG	**1.891.856.317**	**1.618.886.807**

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Bên khác *(*)*	16.215.903.435	17.855.723.381
Bên liên quan *(Thuyết minh số 24)*	1.690.989.155	1.690.989.155
TỔNG CỘNG	**17.906.892.590**	**19.546.712.536**

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

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

14.1 Phải thu

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Số phải thu trong kỳ*	*Số cấn trừ/điều chỉnh giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*
Thuế GTGT	2.387.435.000	3.000.491.504	(1.728.585.988)	3.659.340.516

14.2 Phải nộp

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp/cấn trừ trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*
Thuế GTGT	-	994.617.611	(994.617.611)	-
Thuế TNDN	14.372.243.279	42.944.219.135	(8.718.071.347)	48.598.391.067
Thuế thu nhập cá nhân	105.464.384	2.908.017.603	(2.416.909.200)	596.572.787
TỔNG CỘNG	**14.477.707.663**	**46.846.854.349**	**(12.129.598.158)**	**49.194.963.854**

15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Bên khác	2.677.279.775	1.048.695.225
Bên liên quan *(Thuyết minh số 24)*	54.000.000.000	54.000.000.000
TỔNG CỘNG	**56.677.279.775**	**55.048.695.225**

16. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Cho kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Số đầu kỳ	50.642.541.674	51.127.275.069
Trích lập quỹ	73.183.001.000	56.728.949.080
Sử dụng quỹ	(45.074.735.506)	(57.213.682.475)
Số cuối kỳ	**78.750.807.168**	**50.642.541.674**

17. VAY DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Vay ngân hàng *(*)*	479.769.600.000	-

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND			*%/năm*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Sở Giao Dịch 2					
Khoản vay 1	479.769.600.000	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2029 đến ngày 31 tháng 3 năm 2033	Tài trợ góp vốn vào Cty 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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	10.111.425.650.000	3.313.574.244.260	350.417.037.350	1.305.308.202.930	15.080.725.134.540
Vốn tăng trong kỳ	99.600.000.000	39.840.000.000	-	-	139.440.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.462.552.714.526	1.462.552.714.526
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(40.520.678.000)	(40.520.678.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành	-	-	-	(16.208.271.080)	(16.208.271.080)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	1.011.123.340.000	-	-	(1.011.123.340.000)	-
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	11.222.148.990.000	3.353.414.244.260	350.417.037.350	1.700.008.628.376	16.625.988.899.986
Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	11.222.148.990.000	3.353.414.244.260	350.417.037.350	1.964.849.269.853	16.890.829.541.463
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	970.524.594.162	970.524.594.162
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi *(*)*	-	-	-	(52.273.572.000)	(52.273.572.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành *(*)*	-	-	-	(20.909.429.000)	(20.909.429.000)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	11.222.148.990.000	3.353.414.244.260	350.417.037.350	2.862.190.863.015	17.788.171.134.625

(*) Theo Nghị quyết số 01/2026/NQ_ĐHĐCĐ của Đại hội đồng Cổ đông ngày 22 tháng 4 năm 2026:

- Mức trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 5% LNST hợp nhất của năm 2025.
- Mức trích lập Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành là 2% LNST hợp nhất của năm 2025.

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VND

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	11.222.148.990.000	10.111.425.650.000
Tăng trong kỳ	-	1.110.723.340.000
Số cuối kỳ	11.222.148.990.000	11.222.148.990.000
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	-	*1.011.123.340.000*
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	-	*1.011.123.340.000*

18.3 *Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông*

	Số lượng	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	1.122.214.899	1.122.214.899
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	*1.122.214.899*	*1.122.214.899*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*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).

19. DOANH THU

19.1 *Doanh thu thuần về bán hàng*

VND

	Quý 3		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Doanh thu thuần	2.680.332.131	4.880.264.547	11.632.149.000	36.845.260.449
Trong đó:				
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	*2.680.332.131*	*4.880.264.547*	*11.632.149.000*	36.845.260.449

19. DOANH THU (tiếp theo)

19.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Quý 3		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	500.000.000.000	800.000.000.000	1.300.000.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	98.169.372.347	100.769.027.363	282.640.680.160	274.781.680.350
TỔNG CỘNG	**98.169.372.347**	**600.769.027.363**	**1.082.640.680.160**	**1.574.781.680.350**

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

VND

	Quý 3		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.643.059.404	4.814.001.835	11.476.526.974	35.963.026.346

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý 3		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Chi phí đi vay	13.302.105.074	14.175.665.755	26.604.210.148	77.368.476.232
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	-	733.467.600	-	1.816.822.658
TỔNG CỘNG	**13.302.105.074**	**14.909.133.355**	**26.604.210.148**	**79.185.298.890**

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Quý 3		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Lương nhân viên	6.801.480.463	7.334.497.572	20.320.016.463	21.690.398.610
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.280.330.927	3.439.444.596	15.050.331.724	10.041.954.465
Chi phí khấu hao	24.365.136	2.813.786	41.618.994	2.813.786
Khác	574.034.863	517.455.379	6.567.212.986	2.184.033.066
TỔNG CỘNG	**13.680.211.389**	**11.294.211.333**	**41.979.180.167**	**33.919.199.927**

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	42.944.219.135	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
TỔNG CỘNG	**42.944.219.135**	**-**

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

VND

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.013.468.813.297**	**1.462.552.714.526**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	202.693.762.659	292.510.542.905
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	250.456.476	137.894.201
Thu nhập không chịu thuế	(160.000.000.000)	(260.000.000.000)
Lỗ tính thuế được sử dụng	-	(32.648.437.106)
Chi phí thuế TNDN	**42.944.219.135**	**-**

23.2 Thuế thu nhập hoãn lại

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

VND

	Báo cáo tình hình tài chính riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200.000	111.200.000	-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	6.038.720.330	6.038.720.330	-	-
TỔNG CỘNG	**6.149.920.330**	**6.149.920.330**	**-**	**-**
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			**-**	**-**

24. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 bao gồm:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Cho vay	-	270.000.000.000
		Lãi cho vay	30.837.777.777	41.324.000.000
		Thu hồi cho vay	-	180.000.000.000
		Thu lãi cho vay	-	1.340.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Cho vay	863.000.000.000	181.500.000.000
		Lãi cho vay	53.659.783.337	87.791.833.334
		Thu hồi cho vay	1.573.000.000.000	561.000.000.000
		Thu lãi cho vay	270.521.783.338	93.558.499.999
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	Công ty con gián tiếp	Cho vay	-	320.000.000.000
		Lãi cho vay	53.144.999.999	47.810.000.000
		Thu hồi cho vay	-	105.000.000.000
		Thu lãi cho vay	-	13.615.000.000
Công ty TNHH MTV Hào Khang	Công ty con	Cho vay	-	220.000.000.000
		Lãi cho vay	19.023.083.333	11.963.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Góp vốn	479.769.600.000	-
		Cho vay	-	210.000.000.000
		Lãi cho vay	10.170.000.000	17.588.333.334
		Thu hồi cho vay	175.000.000.000	210.000.000.000
		Thu lãi cho vay	32.925.000.001	666.666.667
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Cho vay	-	145.000.000.000
		Lãi cho vay	11.139.222.222	17.801.666.667
		Thu hồi cho vay	-	145.000.000.000
		Thu lãi cho vay	-	966.666.667
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	Công ty con gián tiếp	Cho vay	669.000.000.000	255.000.000.000
		Lãi cho vay	22.331.250.001	8.475.333.333
		Thu hồi cho vay	782.000.000.000	207.000.000.000
		Thu lãi cho vay	28.011.916.667	8.426.666.666
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Công ty con	Cho vay	-	130.000.000.000
		Lãi cho vay	-	1.040.000.000
		Thu hồi cho vay	-	130.000.000.000
		Thu lãi cho vay	-	1.040.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con	Chia lợi nhuận	800.000.000.000	1.300.000.000.000
		Thu lợi nhuận	1.000.000.000.000	1.750.000.000.000
		Cho vay	404.000.000.000	801.000.000.000
		Lãi cho vay	7.911.555.557	15.241.000.000
		Thu hồi cho vay	866.000.000.000	741.000.000.000
		Thu lãi cho vay	19.416.888.891	11.061.000.001

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất động sản Phúc Thông	Công ty con	Góp vốn	-	475.200.000.000
		Cho vay	1.298.000.000.000	125.000.000.000
		Lãi cho vay	60.723.111.113	616.666.667
		Thu hồi cho vay	1.010.000.000.000	125.000.000.000
		Thu lãi cho vay	46.157.777.779	616.666.667
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Saphire	Công ty con	Cho vay	150.000.000.000	240.000.000.000
		Lãi cho vay	603.472.222	2.333.333.333
		Thu hồi cho vay	150.000.000.000	240.000.000.000
		Thu lãi cho vay	603.472.222	2.333.333.333
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Cho vay	85.000.000.000	80.000.000.000
		Lãi cho vay	151.111.111	480.000.000
		Thu hồi cho vay	85.000.000.000	80.000.000.000
		Thu lãi cho vay	151.111.111	480.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	Công ty con gián tiếp	Cho vay	110.000.000.000	376.000.000.000
		Lãi cho vay	5.962.444.444	8.993.333.333
		Thu hồi cho vay	120.000.000.000	312.000.000.000
		Thu lãi cho vay	10.227.777.778	2.529.333.333
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Khang Phúc An	Công ty con	Góp vốn	2.500.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Công ty con gián tiếp	Cho vay	-	130.000.000.000
		Lãi cho vay	-	780.000.000
		Thu hồi cho vay	-	130.000.000.000
		Thu lãi cho vay	-	780.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Cho vay	-	140.000.000.000
		Lãi cho vay	-	740.000.000
		Thu hồi cho vay	-	140.000.000.000
		Thu lãi cho vay	-	740.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Công ty con gián tiếp	Cho vay	-	80.000.000.000
		Lãi cho vay	-	506.666.667
		Thu hồi cho vay	-	80.000.000.000
		Thu lãi cho vay	-	506.666.667

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 3, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	Công ty con gián tiếp	Cho vay	605.000.000.000	605.000.000.000
		Lãi cho vay	129.293.333.332	76.148.333.333
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Cho vay	474.000.000.000	474.000.000.000
		Lãi cho vay	109.354.888.889	78.517.111.112
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản Phúc Thông	Công ty con	Cho vay	288.000.000.000	-
		Lãi cho vay	14.565.333.334	-
Công ty TNHH MTV Hào Khang	Công ty con	Cho vay	220.000.000.000	220.000.000.000
		Lãi cho vay	37.732.750.000	18.709.666.667
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất Động sản Trí Minh	Công ty con	Cho vay	185.000.000.000	185.000.000.000
		Lãi cho vay	46.841.222.223	35.702.000.001
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	Công ty con gián tiếp	Cho vay	66.000.000.000	76.000.000.000
		Lãi cho vay	4.609.333.333	8.874.666.667
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Cho vay	-	710.000.000.000
		Lãi cho vay	-	216.862.000.001
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	Công ty con gián tiếp	Cho vay	-	113.000.000.000
		Lãi cho vay	-	5.680.666.666
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Cho vay	-	175.000.000.000
		Lãi cho vay	-	22.755.000.001
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con	Cho vay	-	462.000.000.000
		Lãi cho vay	-	11.505.333.334
TỔNG CỘNG			**2.180.396.861.111**	**3.494.754.777.782**

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 3, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Lợi nhuận được chia	249.500.000.000	249.500.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con	Lợi nhuận được chia	-	200.000.000.000
TỔNG CỘNG			**249.500.000.000**	**449.500.000.000**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	1.690.989.155	1.690.989.155
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Công ty con	Phải trả khác	54.000.000.000	54.000.000.000

25. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Đến 1 năm	411.100.250	4.111.002.500

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

Công ty có khoản giảm doanh thu tài chính với giá trị khoảng 502 tỷ đồng chủ yếu đến từ khoản giảm cổ tức, lợi nhuận được chia từ các công ty con cùng với khoản tăng chi phí thuế TNDN hiện hành với giá trị khoảng 14 tỷ đồng làm giảm lợi nhuận sau thuế trong quý 3/2026 90% so với cùng kỳ quý 3/2025.

27. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng *(Thuyết minh số 3.1)* trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

VND

	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)*
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	3.494.754.777.782	3.494.754.777.782
Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.020.000.000.000	(3.020.000.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	929.996.225.830	(474.754.777.782)	455.241.448.048

28. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 21/2026/NQ_HĐQT ngày 21 tháng 10 năm 2026, Công ty đã thông qua kết quả phát hành 112.218.805 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 cho cổ đông hiện hữu và 10.864.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty ("ESOP") với giá phát hành là 12.000 Đồng/cổ phiếu. Qua đó, tổng số cổ phiếu của Công ty sau đợt phát hành là 1.245.297.704 cổ phiếu.

Ngày 23 tháng 10 năm 2026, Công ty đã nhận được Công văn số 10538/UBCK-QLCB và số 10539/UBCK-QLCB của UBCKNN về việc nhận được tài liệu báo cáo kết quả các đợt phát hành cổ phiếu này.

Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 35 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 10 năm 2026, thay đổi tăng vốn điều lệ của Công ty từ 11.222.148.990.000 Đồng lên 12.452.977.040.000 Đồng.

Ngoài sự kiện được trình bày ở trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

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

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

Ngày 30 tháng 10 năm 2026