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 10:23:26 +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 hợp nhất

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 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 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 - 45

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
Bà Ngô Thị Thanh Tâm	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 02 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 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 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0302... C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

Ngàn VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**39.647.729.253**	**31.619.143.989**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	**6.199.062.001**	**2.544.284.739**
111	1. Tiền		6.039.639.446	1.944.462.142
112	2. Các khoản tương đương tiền		159.422.555	599.822.597
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***284.674.493***	***211.346.231***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	6	284.674.493	211.346.231
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		**2.961.630.775**	**5.481.739.836**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	378.559.603	1.262.041.715
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.952.985.598	3.279.487.815
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	630.085.574	940.210.306
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	**29.912.683.465**	**23.260.015.942**
141	1. Hàng tồn kho		29.912.683.465	23.260.015.942
160	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		**289.678.519**	**121.757.241**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	11	186.739.054	32.870.488
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		100.632.428	54.622.046
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.307.037	34.264.707
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.662.646.354**	**2.454.876.098**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***60.556.712***	**62.449.863**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	50.744.588	52.728.524
215	2. Phải thu dài hạn khác	9	12.477.913	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***		***66.053.504***	**66.632.111**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	66.053.504	66.630.013
222	Nguyên giá		181.985.504	177.048.804
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(115.932.000)	(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***	***229.132.995***	***229.687.226***
241	1. Nguyên giá		258.258.636	254.502.737
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(29.125.641)	(24.815.511)
250	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***1.963.954.562***	***1.734.676.674***
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	1.963.954.562	1.734.676.674
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**		**1.276.450.455**	**-**
262	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15	1.276.450.455	-
270	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***66.498.126***	**361.430.224**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	11	2.440.408	3.637.450
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	64.057.718	357.792.774
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**43.310.375.607**	**34.074.020.087**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

Ngàn VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**23.165.414.115**	**12.909.740.367**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***5.507.709.626***	***3.515.423.431***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	148.868.903	113.158.677
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.863.942.407	648.302.363
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		3.203.526	3.698.326
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	18	205.661.570	389.295.706
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	218.698.996	175.136.246
319	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	3.946.553	-
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	1.331.718.024	331.447.976
321	8. Vay ngắn hạn	23	1.651.000.000	1.801.814.754
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	80.669.647	52.569.383
330	***II. Nợ dài hạn***		***17.657.704.489***	***9.394.316.936***
334	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	4.165.432	3.678.180
337	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	25.079.746	25.920.897
338	3. Phải trả dài hạn khác	21	445.386.730	445.456.603
339	4. Vay dài hạn	23	16.125.462.490	8.347.586.360
342	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	1.056.054.545	569.999.788
343	6. Dự phòng phải trả dài hạn		1.555.546	1.675.108
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**20.144.961.492**	**21.164.279.720**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	24.1	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	24.1	3.353.414.244	3.353.414.244
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	351.865.559	351.865.559
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	3.856.182.994	3.595.429.609
420a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*2.647.529.082*	*2.549.958.173*
420b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*1.208.653.912*	*1.045.471.436*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	1.361.349.705	2.641.421.318
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**43.310.375.607**	**34.074.020.087**

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		41.430.091	1.098.456.779	561.315.586	2.869.109.789
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	(212.585)	(77.881.704)	(11.653.600)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	41.430.091	1.098.244.194	483.433.882	2.857.456.189
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(35.275.943)	(322.522.722)	(213.431.479)	(1.371.296.899)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.154.148	775.721.472	270.002.403	1.486.159.290
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	3.047.000	4.923.399	916.297.542	28.753.020
23	7. Chi phí tài chính	28	(12.531.026)	(2.689.879)	(59.590.987)	(104.443.040)
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		*(12.413.620)*	-	*(37.299.654)*	-
25	8. Lãi từ công ty liên kết		132.703.692	-	132.703.692	-
26	9. Chi phí bán hàng	29	(16.095.627)	(71.469.875)	(124.100.712)	(188.884.531)
27	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(50.861.422)	(47.714.856)	(171.456.350)	(158.662.625)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		62.416.765	658.770.261	963.855.588	1.062.922.114
31	12. Thu nhập khác	30	141.432.614	8.711.150	444.204.286	34.955.791
32	13. Chi phí khác	30	(14.800.513)	(13.946.275)	(61.262.724)	(42.386.659)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	30	126.632.101	(5.235.125)	382.941.562	(7.430.868)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		189.048.866	653.535.136	1.346.797.150	1.055.491.246
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(22.321.816)	(79.778.417)	(89.238.931)	(175.690.316)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	2.066.388	(47.853.194)	10.116.923	(38.952.910)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		168.793.438	525.903.525	1.267.675.142	840.848.020
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		175.646.424	235.764.953	1.208.653.912	556.744.851
62	20. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(6.852.986)	290.138.572	59.021.230	284.103.169
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Ngàn VND/ cổ phiếu)	32	0,13	0,18	0,91	0,42
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (Ngàn VND/ cổ phiếu)	32	0,13	0,18	0,91	0,42

M.S.D.N: 0302588396 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN ★ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH ★

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 HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Ngàn VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.346.797.150**	**1.055.491.246**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn TSCĐ vô hình		9.825.437	10.401.947
03	Các khoản dự phòng		(119.562)	(98.272)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính		(1.334.177.994)	(28.753.020)
06	Chi phí đi vay		37.299.654	-
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**59.624.685**	**1.037.041.901**
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		613.506.803	(1.691.023.745)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.332.951.788)	(292.807.347)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		2.531.530.410	(1.587.484.200)
12	(Tăng) giảm chi phí chờ phân bổ		(190.875.964)	185.488.159
14	Chi phí đi vay đã trả		(862.149.804)	(614.035.654)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(303.367.306)	(290.284.215)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(45.082.737)	(41.488.594)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**470.234.299**	**(3.294.593.695)**
	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		(144.166.656)	(350.293.380)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(630.867.172)	(115.132.434)
24	Tiền thu hồi từ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		515.538.910	87.478.493
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.318.533.603)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		(562.453.201)	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng		20.248.109	28.273.678
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(2.120.233.613)**	**(349.673.643)**
	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		2.135.200	144.240.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(3.311.570)
33	Tiền thu từ đi vay		9.726.550.410	4.844.191.378
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(4.199.489.034)	(2.058.235.252)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(224.420.000)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**5.304.776.576**	**2.926.884.556**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Ngàn VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**3.654.777.262**	**(717.382.782)**
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**	**6.199.062.001**	**2.378.235.792**

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 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 30 tháng 09 năm 2026 là 259 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 252).

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có 13 Công ty con sở hữu trực tiếp và 11 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 của Công ty, chi tiết như sau:

	Tên công ty	*Trụ sở chính*	*Hoạt động kinh doanh*	*Ngày 30 tháng 09 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 Saphire	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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 13 Công ty con sở hữu trực tiếp và 11 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty	*Trụ sở chính*	*Hoạt động kinh doanh*	*Ngày 30 tháng 09 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
(13) Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu Tư Khang Phúc An *(Thuyết minh 4.4)*	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	-	-

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 13 Công ty con sở hữu trực tiếp và 11 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

	Tên công ty	*Trụ sở chính*	*Hoạt động kinh doanh*	*Ngày 30 tháng 09 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 Tháp Mười	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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 13 Công ty con sở hữu trực tiếp và 11 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

	Tên công ty	*Trụ sở chính*	*Hoạt động kinh doanh*	*Ngày 30 tháng 09 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 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
(11)	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	-	-
(12)	Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới *(Thuyết minh 4.3)*	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	50,95	51,00

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 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 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.

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 Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 9 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") và Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 43").

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.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Nhóm 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. Nhóm 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 36.

3.1.2 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư 43

Vào ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 43 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 43 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 43 và Chế độ kế toán Việt Nam không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

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, 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.

3.3 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.

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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.

3.4 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 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 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.

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

3.5 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.

3.6 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.

3.7 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:

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.

3.8 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.

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

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 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.

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

3.11 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 tổn 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.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

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

3.13 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.

3.14 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.

3.15 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.

3.16 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:

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

3.17 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.

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

3.18 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.

3.19 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.

3.20 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.

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 *(Thuyết minh số 30)*	(285.176.760)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát *(Thuyết minh số 25)*	(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.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.3 *Giao dịch chuyển nhượng vốn dẫn đến mất quyền kiểm soát trong công ty con hiện hữu*

Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Bình Trưng Mới ("Bình Trưng Mới")

Ngày 23 tháng 6 năm 2026, Nhóm công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 2% vốn góp tại Bình Trưng Mới với tổng giá chuyển nhượng là 68.300.000 ngàn Đồng. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm công ty trong Bình Trưng Mới giảm từ 50,95% xuống 48,95% và Bình Trưng Mới trở thành Công ty liên kết của Nhóm Công ty *(Thuyết minh 15)*.

Theo đó, Nhóm Công ty đã ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất với tổng giá trị là 896.333.984 ngàn đồng *(Thuyết minh 26.2)*, bao gồm khoản lãi 21.616.458 ngàn đồng từ chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng 2% vốn góp và giá trị ghi sổ của tài sản thuần và khoản lãi đã được ghi nhận vào LNST chưa phân phối của các năm trước, liên quan đến giao dịch chuyển nhượng vốn trước đây đối với các cổ đông không kiểm soát đã làm giảm tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Bình Trưng Mới mà không làm mất quyền kiểm soát với giá trị là 874.717.526 ngàn Đồng *(Thuyết minh 24.1)*.

4.4 *Thành lập công ty con*

Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Khang Phúc An ("Khang Phúc An")

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 16/2026/NQ_HĐQT ngày 17 tháng 8 năm 2026, Nhóm Công ty đã thông qua việc góp vốn để thành lập Công ty Khang Phúc An với số tiền là 2.500.000.000 ngàn đồng. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Khang Phúc An là 100%.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Ngàn VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Tiền mặt	313.562.716	9.018.754
Tiền gửi không kỳ hạn *(*)*	5.726.076.730	1.935.443.388
Các khoản tương đương tiền *(**)*	159.422.555	599.822.597
TỔNG CỘNG	**6.199.062.001**	**2.544.284.739**

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

Ngàn VND

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nội	2.904.063.486	300.065.526
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Quận 4	1.494.440.718	147.583.976
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sở giao dịch 2	1.117.351.725	221.808.916
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN 11	4.824.164	410.114.760
Khác	205.396.637	855.870.210
TỔNG CỘNG	**5.726.076.730**	**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 từ 2,1%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 4,5%/năm đến 4,75%/năm).

6. ĐẦU TƯ NẮM 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 dưới một năm, hưởng lãi suất từ 4,75%/năm đến 8,7%/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 dưới một năm như sau:

Ngàn VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Tiền gửi kỳ hạn ngắn hạn	284.618.681	211.005.868
Trong đó:		
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Quận 4	*281.731.923*	*208.023.704*
Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Ngã Bảy Sài Gòn	*2.886.758*	*2.982.164*
Lãi dự thu ngắn hạn	55.812	340.363
TỔNG CỘNG	**284.674.493**	**211.346.231**

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Ngàn VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn	**378.559.603**	**1.262.041.715**
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	378.559.603	1.262.041.715
Dài hạn	**50.744.588**	**52.728.524**
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	50.744.588	52.728.524
TỔNG CỘNG	**429.304.191**	**1.314.770.239**
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.665.789)	(2.665.789)
GIÁ TRỊ THUẦN	**426.638.402**	**1.312.104.450**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Ngàn VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	938.136.255	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	397.774.560	278.273.799
Khác	17.074.783	20.139.451
TỔNG CỘNG	**1.952.985.598**	**3.279.487.815**
Trong đó:		
Bên khác	*1.951.189.510*	*3.279.487.815*
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*1.796.088*	-

9. PHẢI THU KHÁC

Ngàn VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn	**630.085.574**	**940.210.306**
Tạm ứng để thực hiện dự án *(i)*	600.000.000	900.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	6.929.703	10.531.014
Tạm ứng nhân viên	10.921.571	15.319.618
Khác	12.234.300	14.359.674
Dài hạn	**12.477.913**	**12.387.128**
Tiền sử dụng đất	6.399.496	6.399.496
Ký cược, ký quỹ	5.734.756	5.734.756
Khác	343.661	252.876
TỔNG CỘNG	**642.563.487**	**952.597.434**

(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.

10. HÀNG TỒN KHO

Ngàn VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Bất động sản xây dựng dở dang *(*)*	29.911.971.975	23.259.128.298
Nguyên vật liệu	711.490	887.644
TỔNG CỘNG	**29.912.683.465**	**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 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Khang Phúc - Khu dân cư Tân Tạo *(**)*	9.377.863.229	8.680.511.770
An Lập - Bình Trưng Đông *(**)*	5.566.829.553	-
Bình Trưng - Bình Trưng Đông *(**)*	5.037.864.809	4.825.068.181
Đoàn Nguyên - Bình Trưng Đông *(**)*	3.527.780.940	3.482.666.891
Khang Phúc - Khu Dân cư Bình Hưng 11A *(**)*	2.158.281.226	2.005.100.754
Khang Phúc - Khu định cư Phong Phú 2 *(**)*	1.959.703.498	1.891.471.416
Các dự án khác	2.283.648.720	2.374.309.286
TỔNG CỘNG	**29.911.971.975**	**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 23)*.

Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 822.021.011 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 BỔ

Ngàn VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn	**186.739.054**	**32.870.488**
Phí hoa hồng môi giới	97.403.207	583.057
Chi phí hỗ trợ khách hàng	84.533.676	26.986.921
Khác	4.802.171	5.300.510
Dài hạn	**2.440.408**	**3.637.450**
Chi phí cải tạo Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	1.024.192	1.467.170
Khác	1.416.216	2.170.280
TỔNG CỘNG	**189.179.462**	**36.507.938**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Ngàn VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
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	-	-	4.356.852	579.848	4.936.700
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	51.913.439	87.611.033	37.578.078	4.882.954	181.985.504
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*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	(3.414.087)	(458.097)	(1.357.878)	(283.147)	(5.513.209)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	(32.058.585)	(52.530.720)	(27.272.345)	(4.070.350)	(115.932.000)
Giá trị còn lại					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	23.268.941	35.538.410	7.306.759	515.903	66.630.013
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	19.854.854	35.080.313	10.305.733	812.604	66.053.504

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Ngàn VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Cơ sở hạ tầng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	213.950.216	40.552.521	254.502.737
Tăng trong kỳ	3.701.496	54.403	3.755.899
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	217.651.712	40.606.924	258.258.636
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	(3.272.977)	(1.037.153)	(4.310.130)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	(17.495.485)	(11.630.156)	(29.125.641)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	199.727.708	29.959.518	229.687.226
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	200.156.227	28.976.768	229.132.995

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 DỞ DANG

Ngàn VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng *(*)*	1.962.227.697	1.733.063.810
Khác	1.726.865	1.612.864
TỔNG CỘNG	**1.963.954.562**	**1.734.676.674**

(*) Quyền tài sản phát sinh từ dự án này đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh số 23)*.

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
Tên công ty liên kết	*% sở hữu*	*Giá trị đầu tư Ngàn VND*	*% sở hữu*	*Giá trị đầu tư Ngàn VND*
Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới ("Bình Trưng Mới")	48,95%	1.276.450.455	-	-

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

	Bình Trưng Mới
Giá trị đầu tư:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-
Tăng giá trị đầu tư	1.143.746.763
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	1.143.746.763
Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi đầu tư vào công ty liên kết:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-
Phần lợi nhuận chia về từ công ty liên kết trong kỳ	132.703.692
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	132.703.692
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	1.276.450.455

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Ngàn VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng SOL E&C	11.533.739	11.533.739
Khác	137.335.164	101.624.938
TỔNG CỘNG	**148.868.903**	**113.158.677**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Ngàn VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản *(*)*	1.863.772.332	644.975.560
Khác	170.075	3.326.803
TỔNG CỘNG	**1.863.942.407**	**648.302.363**
Trong đó:		
Bên khác	*1.863.942.407*	*648.302.363*
Bên liên quan	-	-

(*) 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.

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

Ngàn VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Thuế giá trị gia tăng	120.895.806	90.668.829
Thuế thu nhập doanh nghiệp	83.261.913	297.390.946
Thuế thu nhập cá nhân	1.481.070	1.038.938
Khác	22.781	196.993
TỔNG CỘNG	**205.661.570**	**389.295.706**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Ngàn VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn	**218.698.996**	**175.136.246**
Chi phí đi vay	210.517.932	123.244.736
Khác	8.181.064	51.891.510
Trong đó:		
Bên khác	*214.531.256*	*175.136.246*
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*4.167.740*	-
Dài hạn	**4.165.432**	**3.678.180**
Chi phí phát triển dự án	4.165.432	3.678.180
TỔNG CỘNG	**222.864.428**	**178.814.426**

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Ngàn VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn	**3.946.553**	-
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	1.121.535	-
Khác	2.825.018	-
Dài hạn	**25.079.746**	**25.920.897**
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	25.079.746	25.920.897
TỔNG CỘNG	**29.026.299**	**25.920.897**

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Ngàn VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn	**1.331.718.024**	**331.447.976**
Nhận ký quỹ, đặt cọc	1.031.103.183	38.034.232
Quỹ bảo trì	278.977.229	271.206.859
Khác	21.637.612	22.206.885
Dài hạn	**445.386.730**	**445.456.603**
Nhận vốn góp từ hợp tác đầu tư *(i)*	424.000.000	424.000.000
Khác	21.386.730	21.456.603
TỔNG CỘNG	**1.777.104.754**	**776.904.579**

(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 m^2 tại Xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Ngàn VND

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 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	73.183.001	56.728.949
Sử dụng quỹ	(45.082.737)	(57.283.057)
Số cuối kỳ	**80.669.647**	**52.569.383**

23. VAY

Ngàn VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn	**1.651.000.000**	**1.801.814.754**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 23.1)*	1.479.000.000	1.250.000.000
Vay bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	172.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 23.2)*	-	551.814.754
Dài hạn	**16.125.462.490**	**8.347.586.360**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 23.2)*	16.125.462.490	8.347.586.360
TỔNG CỘNG	**17.776.462.490**	**10.149.401.114**

23. VAY (tiếp theo)

23.1 *Vay ngân hàng ngắn hạn*

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	Ngàn VND			*%/năm*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4					
Khoản vay 1	1.479.000.000	Tại ngày 20 tháng 4 năm 2027	Tài trợ chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 2,5%/năm	Quyền sử dụng đất tại Xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh

23. VAY (tiếp theo)

23.2 *Vay ngân hàng dài hạn*

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	Ngàn VND			*%/năm*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4					
Khoản vay 1	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 Phương Đông - Chi nhánh Phú Nhuận					
Khoản vay 1	605.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2030 đến ngày 19 tháng 6 năm 2033	Tài trợ chi phí nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại xã Bình Hưng, 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 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	1.165.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2030 đến ngày 29 tháng 6 năm 2033	Tài trợ chi phí nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,3%/năm	Quyền sử dụng đất xã Bình Hưng, TP Hồ Chí Minh

23. VAY (tiếp theo)

23.2 *Vay ngân hàng dài hạn* (tiếp theo)

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026* *Ngàn VND*	*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					
Khoản vay 1	3.025.397.168	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	2.815.363.283	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
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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 *Vay ngân hàng dài hạn* (tiếp theo)

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	Ngàn VND			*%/năm*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội					
Khoản vay 1	3.015.653.812	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	219.278.627	Từ ngày 1 tháng 4 năm 2028 đến ngày 1 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Hồ Chí Minh - Cấu phần chung cư cao tầng	Lãi suất cơ sở + biên độ 1,9%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ dự án Đoàn Nguyên-Bình Trưng Đông - Cấu phần chung cư cao tầng
Khoản vay 3	2.700.000.000	Từ ngày 25 tháng 9 năm 2029 đến ngày 25 tháng 9 năm 2033	Tài trợ dự án Khu nhà ở Công ty Bình Trưng tại phường Bình Trưng và phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở + biên độ 4,5%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở Công ty Bình Trưng tại phường Bình Trưng và phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	**16.125.462.490**				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	-				
Vay dài hạn	*16.125.462.490*				

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Ngàn VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	*Thặng dư vốn*	*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 09 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
Vốn tăng trong kỳ	99.600.000	39.840.000	-	-	139.440.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	556.744.851	556.744.851
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(40.520.678)	(40.520.678)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành	-	-	-	(16.208.271)	(16.208.271)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	1.011.123.340	-	-	(1.011.123.340)	-
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025	11.222.148.990	3.353.414.244	351.865.559	3.106.703.024	18.034.131.817
Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 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	-	-	-	1.208.653.912	1.208.653.912
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi *(*)*	-	-	-	(52.273.572)	(52.273.572)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành *(*)*	-	-	-	(20.909.429)	(20.909.429)
Thoái vốn công ty con *(Thuyết minh số 4.3)*	-	-	-	(874.717.526)	(874.717.526)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	11.222.148.990	3.353.414.244	351.865.559	3.856.182.994	18.783.611.787

(*) 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 của năm 2025.
- Mức trích lập Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành là 2% LNST của năm 2025.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Ngàn VND

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	11.222.148.990	10.111.425.650
Tăng trong kỳ	-	1.110.723.340
Số cuối kỳ	11.222.148.990	11.222.148.990
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	-	*1.011.123.340*
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	-	*1.011.123.340*

24.3 *Cổ phiếu*

	Số cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 09 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		
Cổ phiếu phổ thông	*1.122.214.899*	*1.122.214.899*
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).

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Ngàn VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Vốn điều lệ đã góp	615.485.200	2.274.450.000
Tăng từ nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh *(Thuyết minh 4.1)*	31.575.758	-
Lãi sau thuế lũy kế	714.288.329	366.970.900
Quỹ đầu tư và phát triển	418	418
TỔNG CỘNG	**1.361.349.705**	**2.641.421.318**

26. DOANH THU

26.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Ngàn VND

	Quý 3		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**41.430.091**	**1.098.456.779**	**561.315.586**	**2.869.109.789**
Trong đó:				
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*24.982.183*	*1.080.221.596*	*511.218.000*	*2.821.105.140*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*12.926.615*	*13.917.654*	*40.476.177*	*35.601.010*
Doanh thu từ hoạt động cho thuê	*3.521.293*	*4.317.529*	*9.621.409*	*12.403.639*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**-**	**(212.585)**	**(77.881.704)**	**(11.653.600)**
Hàng bán bị trả lại	-	-	(77.842.090)	-
Chiết khấu thương mại	-	(212.585)	(39.614)	(11.653.600)
Doanh thu thuần	**41.430.091**	**1.098.244.194**	**483.433.882**	**2.857.456.189**
Trong đó:				
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*24.982.183*	*1.080.009.011*	*433.336.296*	*2.809.451.540*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*12.926.615*	*13.917.654*	*40.476.177*	*35.601.010*
Doanh thu từ hoạt động cho thuê	*3.521.293*	*4.317.529*	*9.621.409*	*12.403.639*

26.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Ngàn VND

	Quý 3		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Lãi tiền gửi, cho vay	3.047.000	4.923.399	19.963.558	28.753.020
Lãi từ thoái vốn Công ty con *(Thuyết minh 4.3)*	-	-	896.333.984	-
TỔNG CỘNG	**3.047.000**	**4.923.399**	**916.297.542**	**28.753.020**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Ngàn 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	20.933.221	308.941.382	171.710.189	1.333.518.290
Giá vốn dịch vụ cung cấp	12.782.486	11.783.590	37.135.022	32.864.823
Giá vốn hoạt động cho thuê	1.560.236	1.797.750	4.586.268	4.913.786
TỔNG CỘNG	**35.275.943**	**322.522.722**	**213.431.479**	**1.371.296.899**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Ngàn VND

	Quý 3		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Lãi vay	12.413.620	-	37.299.654	-
Chiết khấu thanh toán	117.406	2.689.879	22.291.333	104.443.040
TỔNG CỘNG	**12.531.026**	**2.689.879**	**59.590.987**	**104.443.040**

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

Ngàn VND

	Quý 3		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Chi phí bán hàng	**16.095.627**	**71.469.875**	**124.100.712**	**188.884.531**
Chi phí hỗ trợ khách hàng	150.000	12.379.947	68.690.028	68.718.339
Chi phí hoa hồng	1.074.570	39.513.180	21.982.643	92.350.700
Chi phí nhân viên	1.293.276	7.804.757	2.772.013	13.117.364
Khác	13.577.781	11.771.991	30.656.028	14.698.128
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**50.861.422**	**47.714.856**	**171.456.350**	**158.662.625**
Chi phí nhân viên	25.142.791	26.312.134	76.493.652	77.529.805
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.222.165	20.921.368	75.214.371	66.637.712
Khác	2.496.466	481.354	19.748.327	14.495.108
TỔNG CỘNG	**66.957.049**	**119.184.731**	**295.557.062**	**347.547.156**

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Ngàn VND

	Quý 3		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Thu nhập khác	**141.432.614**	**8.711.150**	**444.204.286**	**34.955.791**
Lãi từ giao dịch mua rẻ *(*)*	-	-	285.176.760	-
Bồi thường chấm dứt hợp đồng	129.357.302	-	129.357.302	3.264.210
Doanh thu dịch vụ quản lý	6.312.458	8.648.035	16.699.877	30.402.345
Khác	5.762.854	63.115	12.970.347	1.289.236
Chi phí khác	**(14.800.513)**	**(13.946.275)**	**(61.262.724)**	**(42.386.659)**
Chi phí dịch vụ quản lý	(13.174.984)	(11.880.633)	(38.049.877)	(34.204.706)
Phạt, bồi thường	(1.625.529)	(1.801.314)	(22.241.547)	(5.857.633)
Khác	-	(264.328)	(971.300)	(2.324.320)
LÃI (LỖ) KHÁC	**126.632.101**	**(5.235.125)**	**382.941.562**	**(7.430.868)**

(*) Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 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)*.

31. 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.

31.1 Chi phí thuế TNDN

Ngàn 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	85.222.384	174.776.806
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	4.016.547	913.510
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(10.116.923)	38.952.910
TỔNG CỘNG	**79.122.008**	**214.643.226**

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:

Ngàn VND

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.346.797.150**	**1.055.491.246**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	269.359.430	211.098.249
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	3.308.039	26.261.410
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(3.798.193)	(39.275.841)
Chi phí lãi vay không được trừ	16.938.278	-
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	52.331.743	16.151.476
Điều chỉnh hợp nhất	(263.033.836)	451.204
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác áp dụng cho các công ty con	-	(956.782)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	4.016.547	913.510
Chi phí thuế TNDN	**79.122.008**	**214.643.226**

31.2 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.

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 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:

Ngàn VND

	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả	14.063.434	9.719.554	4.343.880	(109.494)
Dự phòng phải thu khó đòi	6.438.720	6.438.720	-	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	311.108	334.910	(23.802)	(19.657)
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị tài sản khi góp vốn vào công ty con	269.607.418	289.810.650	(20.203.232)	(63.986.057)
Chênh lệch do thoái vốn công ty con	51.192.298	51.192.298	-	-
Chênh lệch do thoái vốn công ty con dẫn đến mất quyền kiểm soát	(272.715.233)	-	-	-
Bù trừ với thuế TNDN hoãn lại phải trả	(4.840.027)	296.642	(5.136.669)	6.242
TỔNG CỘNG	**64.057.718**	**357.792.774**	**(21.019.823)**	**(64.108.966)**
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thu nhập lãi vay dự thu	(5.097.830)	38.839	(5.136.669)	3.945.126
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(541.779.000)	(553.320.899)	11.541.899	10.353.525
Chênh lệch do hợp nhất công ty con	3.173.761	(16.421.086)	19.594.847	10.863.647
Chênh lệch do hợp nhất kinh doanh trong kỳ	(517.191.503)	-	-	-
Bù trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại	4.840.027	(296.642)	5.136.669	(6.242)
TỔNG CỘNG	**(1.056.054.545)**	**(569.999.788)**	**31.136.746**	**25.156.056**
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại thuần			***10.116.923***	***(38.952.910)***

32. 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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025 (***)*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	1.208.653.912	556.744.851
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi *(*)*	(60.432.696)	(27.837.243)
Quỹ thưởng HĐQT và Ban điều hành *(*)*	(24.173.078)	(11.134.897)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	1.124.048.138	517.772.711
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân *(**)*	1.234.433.704	1.227.000.322
Lãi trên cổ phiếu		
- *Lãi cơ bản (ngàn VND/cổ phiếu)*	*0,91*	*0,42*
- *Lãi suy giảm (ngàn VND/cổ phiếu)*	*0,91*	*0,42*

(*) Cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 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.

(**) Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026, bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức năm 2025 cho cổ đông hiện hữu *(Thuyết minh 37)*.

(***) Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025 đã được tính lại để phản ánh việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2025 cho cổ đông hiện hữu *(Thuyết minh 37)*.

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

33. 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:

Ngàn VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới	Công ty liên kết	Vay	172.000.000	-
		Lãi vay	4.167.740	-
Các cá nhân có liên quan	Bên liên quan	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	3.548.593

33. THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Ngàn VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	1.796.088	-
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới	Công ty liên kết	Lãi vay	4.167.740	-
Vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới	Công ty liên kết	Vay	172.000.000	-

34. 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 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Đến 1 năm	2.871.123	28.726.601
Trên 1 đến 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	**2.871.123**	**28.726.601**

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

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.

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

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính hợp nhất 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:

Ngàn 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 HỢP NHẤT			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	211.005.868	340.363	211.346.231
Phải thu ngắn hạn khác	940.550.669	(340.363)	940.210.306
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	3.698.326	3.698.326
Phải trả ngắn hạn khác	335.146.302	(3.698.326)	331.447.976

37. 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 nghìn 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 nghìn Đồng lên 12.452.977.040 nghìn 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 hợp nhất của Nhóm Công ty.

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