CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND
DN: C=VN, L=TPHCM, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0309130361
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-30 11:43:55
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ 3/2026
(Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026)

TP. Hồ Chí Minh, tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4 – 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026 hợp nhất của Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong quý 3 năm 2026 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên
Ông Trần Văn Đường	Thành viên *(bổ nhiệm ngày 14/04/2026)*
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên độc lập *(hết nhiệm kỳ ngày 14/04/2026)*
Bà Phạm Thị Hoà	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Hữu Minh Trí	Thành viên độc lập *(bổ nhiệm ngày 14/04/2026)*

Ban Tổng Giám đốc

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Đường	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Ông Hoàng Phương	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Lê Văn Kiều	Thành viên Ban kiểm soát

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026 hợp nhất, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết lập và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Đinh Thị Nhật Hạnh
Tổng Giám đốc
TP Hồ Chí Minh, Ngày 28 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.622.898.019.213**	**1.922.835.424.505**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**53.122.965.795**	**94.700.606.775**
1. Tiền	111		53.122.965.795	94.700.606.775
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**303.301.921.318**	**257.809.078.651**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	303.301.921.318	257.809.078.651
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2.033.700.481.381**	**1.452.490.579.544**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	119.163.118.075	95.730.584.907
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	258.561.172.986	369.386.247.218
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	1.655.976.190.320	987.373.747.419
IV. Hàng tồn kho	**140**		**220.247.397.557**	**113.848.088.635**
1. Hàng tồn kho	141	10	220.247.397.557	113.848.088.635
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**12.525.253.162**	**3.987.070.900**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	7.946.570.577	1.789.878.931
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		4.130.389.794	2.197.191.969
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	17	448.292.791	-
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4.150.390.396.874**	**5.071.648.349.226**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**41.218.652.725**	**43.289.104.107**
1. Phải thu dài hạn khác	215	8	41.218.652.725	43.289.104.107
II. Tài sản cố định	**220**		**113.580.400**	**201.058.636**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	113.580.400	201.058.636
- *Nguyên giá*	*222*		*4.447.928.026*	*4.447.928.026*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(4.334.347.626)*	*(4.246.869.390)*
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- *Nguyên giá*	*228*		*575.365.500*	*575.365.500*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(575.365.500)*	*(575.365.500)*
III. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**530.570.971.513**	**218.361.237.126**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	10	315.890.971.513	4.526.237.126
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	13	214.680.000.000	213.835.000.000
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**14**	**3.574.085.626.043**	**4.617.528.388.949**
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1.883.926.000.000	1.472.050.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		1.690.159.626.043	3.145.478.388.949
IV. Tài sản dài hạn khác	**270**		**4.401.566.193**	**192.268.560.408**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	4.401.566.193	192.268.560.408
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**6.773.288.416.087**	**6.994.483.773.731**

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.411.203.537.298**	**1.704.852.058.511**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**882.797.537.298**	**908.776.058.511**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	59.547.042.643	7.505.045.706
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	6.869.168.724	1.574.909.091
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	17	16.989.286.001	21.915.681.020
4. Phải trả người lao động	315		4.658.385.923	8.952.339.329
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	18	40.160.328.921	33.532.799.187
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	19	201.231.325.086	307.033.859.655
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	20	553.342.000.000	528.261.424.523
II. Nợ dài hạn	**330**		**528.406.000.000**	**796.076.000.000**
1. Phải trả dài hạn khác	338	19	376.000.000	476.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	20	528.030.000.000	795.600.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**5.362.084.878.789**	**5.289.631.715.220**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**21**	**5.362.084.878.789**	**5.289.631.715.220**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*4.494.352.050.000*	*4.494.352.050.000*
2. Thặng dư vốn	412		13.054.455.000	13.054.455.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		854.678.373.789	782.225.210.220
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*782.225.210.220*	*713.516.607.875*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*72.453.163.569*	*68.708.602.345*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**6.773.288.416.087**	**6.994.483.773.731**

TP.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Phạm Lê Minh Khoa	Khu Việt Nghĩa	Đinh Thị Nhật Hạnh
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Luỹ kế Năm 2026	Luỹ kế Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	353.245.670.288	135.625.209.358	633.891.581.394	382.443.979.833
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-		-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		353.245.670.288	135.625.209.358	633.891.581.394	382.443.979.833
4. Giá vốn hàng bán	11	23	250.677.813.350	97.822.888.204	490.851.278.087	276.729.032.743
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		102.567.856.938	37.802.321.154	143.040.303.307	105.714.947.090
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	24	6.079.668.453	51.864.689.914	386.247.836.824	167.679.911.206
7. Chi phí tài chính	23	25	31.988.730.827	38.081.513.738	356.459.560.187	124.139.122.618
Trong đó: chi phí đi vay	24		31.988.730.827	34.050.026.545	234.956.989.458	97.387.456.623
8. Chi phí bán hàng	25	26	13.693.739.394	17.497.039.489	42.158.353.061	44.923.878.524
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	14.056.139.969	11.824.684.878	38.672.841.265	32.077.884.307
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		48.908.915.201	22.263.772.963	91.997.385.618	72.253.972.847
11. Thu nhập khác	31		66.836.767	1.361.661.430	194.299.122	1.923.085.096
12. Chi phí khác	32		485.834.471	772.939.012	1.054.734.724	5.315.752.004
13. Lợi nhuận khác	40		(418.997.704)	588.722.418	(860.435.602)	(3.392.666.908)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		48.489.917.497	22.852.495.381	91.136.950.016	68.861.305.939
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	9.927.371.681	4.634.942.079	18.683.786.447	14.796.142.521
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		38.562.545.816	18.217.553.302	72.453.163.569	54.065.163.418
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	86	41	161	120

TP.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Lê Minh Khoa	Khu Việt Nghĩa	Đinh Thị Nhật Hạnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối Quý 3/2026	Quý 3/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***91.136.950.016***	***68.861.305.939***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		87.478.236	223.645.827
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(386.247.836.824)	(167.679.911.206)
- Chi phí lãi vay	06		234.956.989.458	97.387.456.623
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***(60.066.419.114)***	***(1.207.502.817)***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(300.970.113.016)	(428.468.330.557)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(417.764.043.309)	59.194.266.420
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(107.304.157.876)	(113.881.092.565)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		181.710.302.569	8.686.529.628
- Chi phí đi vay đã trả	14		(245.097.598.900)	90.490.321.057
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(18.578.115.819)	(16.644.008.189)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(968.070.145.465)***	***(401.829.817.023)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(250.845.000.000)	(997.155.556)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(827.668.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.768.892.851.946	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		412.422.077.062	185.902.503.528
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***1.102.801.929.008***	***184.905.347.972***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		983.378.033.240	519.111.542.111
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.159.687.457.763)	(352.216.119.504)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(176.309.424.523)***	***166.895.422.607***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(41.577.640.980)**	**(50.029.046.444)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**5**	**94.700.606.775**	**106.983.017.179**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**5**	**53.122.965.795**	**56.953.970.735**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Phạm Lê Minh Khoa	Khu Việt Nghĩa	Đinh Thị Nhật Hạnh
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land) (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309139261 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/07/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 21/10/2025.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 28 vốn điều lệ của Công ty là 4.494.352.050.000 VND, được chia thành 449.435.205 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên thị trường chứng khoán tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là KHG.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, phường Tân Hưng, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng nhà các loại; chuẩn bị mặt bằng; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh; hoạt động thiết kế dân dụng; dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; giáo dục nghề nghiệp; hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào ba (03) công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty được đầu tư này như sau:

Các Công ty con

Tên công ty	Thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha	Thành phố Hồ Chí Minh.	Kinh doanh, môi giới bất động sản.	100%	100%	100%
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh.	Kinh doanh, môi giới bất động sản.	100%	100%	100%
- Công ty TNHH TM DV Hoàng Thảo My	Thành phố Hồ Chí Minh.	Kinh doanh, môi giới bất động sản.	100%	100%	100%

Ngoài ra, tại 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có các chi nhánh và văn phòng đại diện như sau:

STT	Mã số thuế	Địa chỉ
1.	0309139261-001	B10-B11 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
2.	0309139261-003	280A Lương Định Của, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
3.	0309139261-004	B8 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
4.	0309139261-006	B8-9 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
5.	0309139261-007	B12-13-14 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
6.	0309139261-010	B12-13 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
7.	0309139261-011	Số 3 Đường số 10, Khu đô thị Sala, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
8.	0309139261-012	Tầng 2, Số 1H Trần Não, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
9.	0309139261-013	193 Nguyễn Hoàng, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
10.	0309139261-021	Tầng 2, B12-13 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
11.	0309139261-022	Tầng 2, B13-14 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
12.	0309139261-023	B10 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
13.	0309139261-024	B11 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
14.	0309139261-025	B13 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
15.	0309139261-026	Tầng 1, 193 Nguyễn Hoàng, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
16.	0309139261-027	B8-9-10-11 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
17.	0309139261-028	Tầng 3 Số 3, Đường số 10, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt nam.
18.	0309139261-029	LK3-21 Saigon Mystery Villas, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
19.	0309139261-030	Tầng 2 Số 193 Nguyễn Hoàng, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
20.	0309139261-031	B9-10 Khu dân cư Kim Sơn, Đường Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
21.	0309139261-032	Tầng 1, 280A Lương Định Của, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

STT	Mã số thuế	Địa chỉ
22.	0309139261-033	Số 68 Đường số 27, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
23.	0309139261-034	Tầng 1, Số 1H Trần Não, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
24.	0309139261-035	32/01, Quốc lộ 13, Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
25.	0309139261-036	Số 1 dãy D, Khu green peal, Đ Võ Nguyễn Giáp, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
26.	0309139261-037	Số 1H Trần Não, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
27.	0309139261-038	Tầng 1 B8 - 9 KDC Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
28.	0309139261-039	B 9 KDC Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
29.	0309139261-040	Tầng 1 B10 -11 KDC Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
30.	0309139261-041	Số 1411 Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
31.	0309139261-042	G6 Dự án Imperia Grand Plaza, Đường 3/2, xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN. ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Niên độ kế toán
Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, chuẩn mực kế toán Việt Nam, chứng từ kế toán, tài khoản kế toán, ghi sổ kế toán, lập và trình bày Báo cáo tài chính của doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính
Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Ước tính kế toán
Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền
Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

Đầu tư vào công ty con
Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty tính theo sổ kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)
BCC là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế. Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, bên nhận hạch toán là nợ phải trả.
Đối với trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế,các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi
Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản…

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản
Bất động sản được mua để bán hoặc cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng hóa bất động sản bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá trị thị trường vào ngày báo cáo và trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao
Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Số năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 04

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty là giá trị của phần mềm máy tính, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

Thuê hoạt động

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước của Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng. … và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ…

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra. Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và vay vốn theo phương thức phát hành trái phiếu thường (không có quyền chuyển đổi).

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ; từng khế ước vay, nợ và từng loại tài sản vay, nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính dài hạn". Các khoản vay và nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn".

Công ty vay vốn bằng phát hành trái phiếu thường bao gồm: trái phiếu ngang giá (phát hành trái phiếu với giá đúng bằng mệnh giá của trái phiếu), trái phiếu có chiết khấu (phát hành trái phiếu với giá nhỏ hơn mệnh giá của trái phiếu) và trái phiếu có phụ trội (phát hành trái phiếu với giá lớn hơn mệnh giá của trái phiếu). Công ty theo dõi chi tiết chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và theo thời hạn phát hành trái phiếu. Chiết khấu và phụ trội trái phiếu được xác định và ghi nhận ngay tại thời điểm phát hành trái phiếu. Công ty phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội vào chi phí đi vay hoặc để giảm trừ chi phí đi vay theo phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng.

Trường hợp chi phí lãi vay của trái phiếu đủ điều kiện để vốn hóa, khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hóa tương ứng từng kỳ.

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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.
Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

Chi phí phải trả
Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về các khoản chi phí thực tế phải trả, số tiền phải trả cho các dịch vụ đã sử dụng trong năm do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán.

Ghi nhận vốn chủ sở hữu
Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận theo số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập căn cứ vào điều lệ của Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Ghi nhận doanh thu
Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; 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 chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích theo các điều khoản của hợp đồng cho người mua;
- 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;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi chênh lệch tỷ giá…

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong năm của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

Ghi nhận giá vốn

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo giá trị thực tế phát sinh và tập hợp theo dịch vụ cung cấp cho khách hàng, đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng. Các chi phí vượt trên mức bình thường của dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp số dư. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác.

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

5. TIỀN

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	170.965.711	56.917.887
Tiền gửi không kỳ hạn	52.952.000.084	94.643.688.888
Cộng	**53.122.965.795**	**94.700.606.775**

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

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	6.000.000.000	-	20.550.886.870	-
Cho vay	297.301.921.318	-	237.258.191.781	-
- Công ty TNHH Đầu tư Nhân Quang	*63.540.593.972*	-	*108.294.246.575*	-
- Công ty TNHH Duy Kim	*1.759.616.439*	-	*85.642.739.727*	-
- Công ty TNHH Quân Kiên	*170.166.710.907*	-	*43.321.205.479*	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Môi giới Khải Minh Land	*61.835.000.000*	-	-	-
Cộng	**303.301.921.318**	-	**257.809.078.651**	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Solution	1.318.764.100	21.382.647.008
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Khải Minh Land	19.737.034.076	62.518.756.559
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Bất Động Sản T&T	114.720.088	363.048.443
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản T&T Homes	2.946.648.812	2.946.648.812

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Công ty TNHH Đầu tư và Môi giới Khải Minh Land	94.369.338.524	4.532.614.906
Phải thu các khách hàng khác	676.612.475	3.986.869.179
Cộng	**119.163.118.075**	**95.730.584.907**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Topazcons(*)	202.820.000.000	285.500.000.000
Công ty TNHH Quân Kiên	30.865.049.845	41.435.196.553
Công ty TNHH Duy Kim	13.281.703.079	17.318.731.993
Các đối tượng khác	11.594.420.062	25.132.318.672
Cộng	**258.561.172.986**	**369.386.247.218**

(*) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (Trước kia là Công ty TNHH Xây dựng Việt Nhật Daiki) theo Hợp đồng tổng thầu dự án "Khu du lịch sinh thái tại bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc" (hay còn gọi là "Dự án Helios Coastal City"). Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Topazcons sẽ thực hiện các công việc: tư vấn khảo sát, thực hiện báo cáo nghiên cứu khả khi, tư vấn thiết kế và thi công xây dựng cơ sở hạ tầng của Dự án này. Dự án triển khai trên diện tích khoảng 51,84 ha với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3.000 tỷ đồng. Dự án đã nhận được Quyết định phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc - tỉnh Kiên Giang. Hiện nay, Công ty hoàn thành thủ tục cập nhật dự án vào quy hoạch chung của đặc khu kinh tế Phú Quốc, đang thực hiện công tác đăng ký kế hoạch sử dụng đất, hoàn thiện thủ tục chuyển đổi tính chất dự án từ du lịch sinh thái sang đất đô thị hỗn hợp (có thành phần đất ở) mục đích tăng hiệu quả đầu tư dự án.

9. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**1.655.976.190.320**	-	**987.373.747.419**	-
Tạm ứng	4.358.479.498	-	4.933.129.070	-
Ký cược, ký quỹ (9.1)	1.289.764.443.173	-	920.875.599.860	-
Lãi dự thu	452.502.560	-	531.904.111	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (*)	60.598.404.304	-	60.598.404.304	-
Ông Trần Đăng Khoa (**)	293.804.327.899	-	-	-
Các khoản phải thu khác	6.998.032.886	-	434.710.074	-
Dài hạn	**41.218.652.725**	-	**43.289.104.107**	-
Ký cược, ký quỹ (9.1)	41.218.652.725	-	43.289.104.107	-
Cộng	**1.697.194.843.045**	-	**1.030.662.851.526**	-

(*) Khoản phải thu Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh bao gồm:

- Khoản tiền 38.000.000.000 đồng theo thỏa thuận số 02/BBTT/GHX-KHL ngày 02/03/2020 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh. Theo đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land thay mặt Giao Hưởng Xanh chuyển tiền cho bên Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Thuận Việt số tiền tạm ứng cho Hợp đồng số 01/2020/GHX-TV ngày 02/03/2020 về việc thiết kế, giám sát, thi công và cung cấp lắp đặt thiết bị dự án ký giữa Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (Chủ đầu tư) và Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại Thuận Việt (Nhà thầu chính).

- Khoản phải thu Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh số tiền 22.598.404.304 đồng theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/HĐNT–DV-GHX-KHL-KML ngày 02/01/2020 giữa 3 bên gồm Giao Hưởng Xanh- Khải Minh Land - Khải Hoàn Land về nghĩa vụ chuyển tiền đầu tư dự án Khải Hoàn Prime.

(**) Khoản phải thu từ ông Trần Đăng Khoa, hiện do Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hoàng Thảo My (một công ty con của Công ty kể từ ngày 22 tháng 4 năm 2026) nắm giữ, liên quan đến khoản thanh toán trước cho việc thực hiện một dự án tại đơn vị này. Theo kế hoạch, Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hoàng Thảo My dự kiến sẽ thu hồi toàn bộ số dư khoản phải thu trong năm 2026; số tiền thu hồi được sẽ được sử dụng làm vốn góp cho các quan hệ đối tác đầu tư vào một dự án tại tỉnh Lâm Đồng. Tính đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2026, Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hoàng Thảo My đã thu hồi được khoảng 106 tỷ đồng.

9.1. Ký cược, ký quỹ

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	**VND**
Ngắn hạn	**1.289.764.443.173**	**920.875.599.860**
Ký quỹ thực hiện các dự án môi giới bất động sản	1.289.764.443.173	920.875.599.860
- Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	*106.230.000.000*	*184.000.000.000*
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	*287.335.599.860*	*244.035.599.860*
- Công ty TNHH Đầu tư và Môi giới Khải Minh Land	*209.920.000.000*	*191.600.000.000*
- Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	*649.308.843.313*	*291.420.000.000*
- Công ty TNHH Tài Vượng Real Estate	*30.000.000.000*	-
- Các đối tượng khác	*6.970.000.000*	*9.820.000.000*
Dài hạn	**41.218.652.725**	**43.289.104.107**
Ký quỹ thực hiện dự án đầu tư	21.500.000.000	21.500.000.000
Ký quỹ thực hiện các dự án môi giới bất động sản	17.127.757.725	19.065.409.107
Ký quỹ thuê văn phòng	2.555.695.000	2.589.695.000
Các khoản ký quỹ khác	35.200.000	134.000.000
Cộng	**1.330.983.095.898**	**964.164.703.967**

10. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**220.247.397.557**	-	**113.848.088.635**	-
Hàng hoá bất động sản (*)	143.409.547.498	-	113.848.088.635	-
Chi phí dự án kinh doanh dở dang	76.837.850.059	-	-	-
- Chi phí dự án Khải Hoàn Imperial	*76.837.850.059*	-	-	-
Dài hạn	**315.890.971.513**	-	**4.526.237.126**	-
Chi phí dự án kinh doanh dở dang	315.890.971.513	-	4.526.237.126	-
- Dự án Chung cư Hoàng Thảo My	*292.944.734.387*			
- Dự án Helios Phú Quốc	*22.179.418.944*	-	*3.879.418.944*	-
- Dự án khác	*766.818.182*	-	*646.818.182*	-
Cộng	**536.138.369.070**	-	**118.374.325.761**	-

(*) Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc các dự án Cao ốc căn hộ tại Xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh; Dự án Khu hỗn hợp văn phòng thương mại và nhà ở tại Phường Mỹ Hào, Tỉnh Hưng Yên.

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	**7.946.570.577**	**1.789.878.931**
Công cụ, dụng cụ	1.265.261.783	205.801.073
Chi phí sửa chữa văn phòng	26.068.483	365.712.446
Chi phí bảo hiểm	982.666.575	3.333.326
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	5.672.573.736	1.215.032.086
Dài hạn	**4.401.566.193**	**192.268.560.408**
Công cụ, dụng cụ	1.138.147.595	1.128.905.155
Chi phí liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	189.326.331.238
Các chi phí trả trước dài hạn khác	3.263.418.598	1.813.324.015
Cộng	**12.348.136.770**	**194.058.439.339**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Thiết bị văn phòng	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2026	4.447.928.026	4.246.869.390	201.058.636
Tăng trong năm	-	87.478.236	-
Tại ngày 30/09/2026	**4.447.928.026**	**4.334.347.626**	**113.580.400**

Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng: 4.098.015.065 VND

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	212.000.000.000	212.000.000.000
Các dự án khác	2.680.000.000	1.835.000.000
Cộng	**214.680.000.000**	**213.835.000.000**

(*) Là khoản chi phí phát sinh cho việc nhận chuyển nhượng (a) Lô đất 4.278 m2 đất tại xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng 92 tỷ đồng và (b) Lô đất 26.265 m2 đất tại xã Bên Lức, tỉnh Tây Ninh với giá trị chuyển nhượng là 120 tỷ đồng. Hiện các lô đất này đang đứng tên Bà Trần Thị Thu Hương (bên liên quan) và Bà Đinh Thị Nhật Hạnh (Tổng Giám đốc) theo ủy quyền của Hội đồng quản trị. Đây là khoản Công ty mẹ đầu tư vào hai công ty con để đầu tư, phát triển kinh doanh các dự án bất động sản. Các công ty con đều trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến cấp quyền sử dụng đất và công tác chuẩn bị đầu tư dự án.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại ngày 30/09/2026			Tại ngày 01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**1.883.926.000.000**	**1.883.926.000.000**		**1.472.050.000.000**	**1.472.050.000.000**	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (1)	295.000.000.000	295.000.000.000	-	-	-	-
- Dự án Tân Điền	*295.000.000.000*	*295.000.000.000*	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (3)	407.200.000.000	407.200.000.000	-	405.000.000.000	405.000.000.000	-
- Dự án Thuận Giao	*407.200.000.000*	*407.200.000.000*	-	*405.000.000.000*	*405.000.000.000*	-
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu (4)	779.550.000.000	779.550.000.000	-	824.550.000.000	824.550.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhân Quang (5)	242.500.000.000	242.500.000.000	-	242.500.000.000	242.500.000.000	-
Công ty TNHH Minh Chính (7)	159.676.000.000	159.676.000.000	-	-	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**1.690.159.626.043**	**1.690.159.626.043**	-	**3.145.478.388.949**	**3.145.478.388.949**	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (1)	-	-	-	1.153.481.000.000	1.153.481.000.000	-
- Dự án Khai Hoan Prime	-	-	-	*1.153.481.000.000*	*1.153.481.000.000*	-

	Tại ngày 30/09/2026			Tại ngày 01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (2)	979.758.107.390	979.758.107.390	-	1.111.861.553.334	1.111.861.553.334	-
- Dự án Tân Quới	*979.758.107.390*	*979.758.107.390*	-	*1.111.861.553.334*	*1.111.861.553.334*	-
- Dự án Hoàng Thảo My	-	-	-	*248.000.000.000*	*248.000.000.000*	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (3)	492.699.707.077	492.699.707.077	-	632.135.835.615	632.135.835.615	-
- Dự án T&T Long Hậu	*492.699.707.077*	*492.699.707.077*	-	*632.135.835.615*	*632.135.835.615*	-
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Hồng Trâm Phát (6)	217.701.811.576	217.701.811.576	-	-	-	-
Cộng	**3.574.085.626.043**	**3.574.085.626.043**	-	**4.617.528.388.949**	**4.617.528.388.949**	-

(1) - Khoản đầu tư Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh theo hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản ký ngày 31/03/2026 và Bản ghi nhớ hợp tác số 01/2026/MOU/KHL-GHX ngày 27/02/2026 kèm theo để thực hiện đầu tư, phát triển dự án Khu đô thị thông minh Tân Điền tại xã Tân Điền, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang. Tổng số tiền Công ty đã góp vào dự án đến ngày 30/09/2026 là 295 tỷ đồng.

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số HD01/2023/HTĐT/GHX-KHG ngày 01/08/2023 và các phụ lục kèm theo để thực hiện dự án Cao ốc căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh làm chủ đầu tư. Tổng số tiền Công ty sẽ góp vào dự án là 1.437,5 tỷ đồng tương ứng khoảng 50% tổng vốn góp đầu tư vào dự án. Thời gian hợp tác đầu tư: 60 tháng. Các bên thống nhất phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án theo tỷ lệ góp vốn hợp tác đầu tư. Đầu tháng 07/2026, dự án này đã cất nóc, hoàn thiện phần thô và bước sang giai đoạn thi công hoàn thiện.
Trong kỳ, Công ty và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh đã ký thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh và thống nhất chia lãi theo tỷ lệ là 16,5%/năm tương ứng với thời gian góp vốn do Công ty đã thực hiện thanh lý hợp đồng trước khi dự án hoàn thành, Công ty được được hưởng kèm lợi ích về quyền phân phối sản phẩm của dự án. Số tiền lãi Công ty được hưởng là 316.790.660.095 đồng các khoản chi phí liên quan đến khoản hợp tác này là 278.375.201.227 đồng được Công ty ghi nhận vào các chỉ tiêu doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính trong kỳ

(2) Khoản đầu tư Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh sau:

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HDHTKD/KHL-KML ngày 30/03/2021 để thực hiện dự án Khu đô thị mới và tổ hợp vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới, xã Tân Quới, tỉnh Vĩnh Long. Tổng số tiền Công ty sẽ góp vốn khoảng 1.500 tỷ đồng tương ứng với 25% tổng vốn đầu tư vào dự án; đến ngày 30/09/2026, Công ty đã góp 979,7 tỷ đồng (đã thu hồi một phần vốn góp trong năm). Các bên thống nhất phân chia sản phẩm của dự án theo tỷ lệ góp vốn đồng thời Công ty sẽ là đơn vị phát triển, phân phối độc quyền toàn bộ sản phẩm của dự án. Thời hạn của hợp đồng được gia hạn đến hết ngày 29/03/2031. Trước khi xác định lợi nhuận của dự án, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi tạm tính theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn và thực hiện quyết toán tài chính khi kết thúc hợp đồng hợp tác. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, dự án đã có phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đã được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ

1/500. Đến nay, dự án đã hoàn thiện thủ tục báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đồng thời triển khai hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư cho dự án và hoàn thiện các thủ tục rà soát hiện trạng phục vụ công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng.

(3) Khoản đầu tư Công ty TNHH Đầu tư phát triển Solution theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh sau:

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12A/HĐHTKD/KHL-SLT; 12B/HĐHTKD/KHL-SLT; 12C/HĐHTKD/KHL-SLT ký tháng 11/2021 để thực hiện đầu tư, phát triển, phân phối và môi giới bất động sản thuộc dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh (do Công ty Cổ phần Thái Sơn Long An làm chủ đầu tư) các giai đoạn 1 - 3. Tổng số tiền Công ty sẽ góp theo các hợp đồng này là 820 tỷ đồng tương ứng với 70% tổng vốn góp; đến ngày 30/09/2026, Công ty đã góp 492,7 tỷ đồng (đã thu hồi một phần vốn góp trong năm). Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận khoản lãi tạm tính theo thỏa thuận và thực hiện quyết toán tài chính khi kết thúc hợp đồng hợp tác. Thời gian thực hiện hợp đồng được kéo dài đến năm 2028. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, dự án môi giới bất động sản thuộc dự án Long Hậu tiếp tục đang triển khai.

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/2025/HĐHTKD/KHL-SOL ngày 10/12/2025 để tham gia hợp tác đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Trâm Phát để tiếp tục đầu tư, phát triển, kinh doanh dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ Thuận Giao tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty sẽ góp số tiền là 480 tỷ đồng tương ứng với 80% tổng vốn kinh doanh; đến ngày 30/09/2026 Công ty đã góp 407,2 tỷ đồng. Thời gian thực hiện trong vòng 3 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Lợi nhuận thu được từ dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ góp vốn. Hiện nay, dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ Thuận Giao đã được phê duyệt chấp thuận chủ trương chủ đầu tư đồng thời là nhà đầu tư, bên cạnh đó dự án đã hoàn tất thủ tục phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng 1/500, đã được cấp quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, hoàn thiện các thủ tục đấu nối, thủ tục về môi trường. Đến nay dự án đã hoàn tất thủ tục liên quan đến Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, đã có thông báo miễn giấy phép xây dựng, đồng thời đã thông qua Hội đồng thẩm định giá đất trong việc xác định nghĩa vụ tài chính, Trong quý III/2026, dự án tiếp tục hoàn thiện nghĩa vụ tài chính và triển khai thi công xây dựng phần hầm của dự án.

(4) Khoản đầu tư Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/2023/HĐHTKD/KHVT-KHL ngày 06/10/2023 để cùng thực hiện dự án Tiểu khu 1 nằm trong Giai đoạn 1 Đảo Gò Găng thuộc dự án Khu đô thị mới Gò Găng tại đảo Gò Găng và đảo Long Sơn, xã Long Sơn, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty sẽ góp 1.110 tỷ đồng tương ứng với 3,8% tổng vốn đầu tư của Tiểu khu 1 - Giai đoạn 1 của Dự án, đến ngày 30/09/2026 Công ty đã góp 779,55 tỷ đồng. Trước khi xác định lợi nhuận của dự án, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi tạm tính theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, dự án đã được phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Đảo Gò Găng và Đảo Long Sơn, xã Long Sơn, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty và Khải Hoàn - Vũng Tàu thống nhất sẽ chia lợi nhuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh theo tỷ lệ góp vốn dựa trên lợi nhuận của BCC đồng thời miễn lãi tạm chia trong năm 2024 ,2025 và Q2.2026 để tạo nguồn lực triển khai dự án trong giai đoạn tiếp theo . Ngoài ra, Công ty đã tìm được đối tác để cùng các bên triển khai dự án này, hiện tại, Công ty và đối tác mới đã gửi văn bản đến cơ quan nhà nước để đề xuất các công việc tiếp theo cho dự án cụ thể là cập nhật chương trình phát triển

đô thị; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố Hồ Chí Minh (mới), đồng thời hoàn thiện các thủ tục cần thiết để lập Hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư cho dự án.

(5) Khoản đầu tư Công ty TNHH Đầu tư Nhân Quang theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2025/HĐHTKD/KHL-NQ ngày 02/06/2025 để cùng thực hiện dự án khu đô thị thông minh tại xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh. Công ty sẽ góp vốn với số tiền là 320 tỷ đồng tương ứng với 80% tổng vốn kinh doanh; đến ngày 30/09/2026 Công ty đã góp 242,5 tỷ đồng. Thời gian thực hiện trong vòng 3 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Lợi nhuận thu được từ dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ góp vốn. Hiện tại dự án đang làm các thủ tục pháp lý trong giai đoạn đầu liên quan đến việc đầu tư dự án.

(6) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 008/HĐHTĐT/KHL-HTP ký tháng 11/2025 để thực hiện đầu tư, xây dựng, đóng tiền sử dụng đất, quản lý, khai thác, kinh doanh các sản phẩm thuộc dự án Chung cư cao tầng kết hợp Thương Mại Dịch Vụ Thuận Giao tại Khu phố Thuận Giao, Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng số tiền Công ty sẽ góp theo các hợp đồng này là 450 tỷ đồng; đến ngày 30/09/2026, Công ty đã góp 217,7 tỷ đồng. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận khoản lãi tạm tính theo thỏa thuận và thực hiện quyết toán tài chính khi kết thúc hợp đồng hợp tác. Thời gian thực hiện hợp đồng được kéo dài đến khi hoàn thành phân phối dự án. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, dự án Thuận Giao tiếp đang tục đang triển khai.

(7) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2026/TTHTĐT/HTM-MC ký tháng 05/2026 để thực hiện đầu tư, hoàn thiện pháp lý, xây dựng, đóng tiền sử dụng đất, quản lý, khai thác, kinh doanh các sản phẩm thuộc dự án Khải Hoàn Riverside Residences tại xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng. Tổng số tiền Công ty sẽ góp theo các hợp đồng này là 651 tỷ đồng; đến ngày 30/09/2026, Công ty đã góp 159,6 tỷ đồng. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá các hợp đồng hợp tác đầu tư này đã được thiết lập tuận thủ các quy định của pháp luật, việc ghi nhận lợi nhuận tạm tính và quyết toán khi kết thúc hợp đồng là phù hợp với đặc điểm đầu tư của dự án. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết chịu trách nhiệm giám sát việc thực hiện các nội dung, mục đích và tính an toàn trong việc sử dụng các khoản vốn góp của các hợp đồng hợp tác đầu tư này và có biện pháp phòng ngừa tổn thất phát sinh (nếu có). Theo đó, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá không có bất kỳ tổn thất nào phát sinh cần phải trích lập dự phòng liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh trên báo cáo tài chính giữa niên độ này

15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Ngọc Tân	-	-	2.346.730.000	2.346.730.000
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	32.811.037.931	32.811.037.931	237.500.535	237.500.535
Ngân hàng TMCP Quân đội	4.757.500.000	4.757.500.000	-	-
Công ty TNHH Đầu Tư Nhân Quang	8.425.073.533	8.425.073.533	-	-

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Kingsmen Việt Nam	2.057.368.919	2.057.368.919	-	-
Các đối tượng khác	11.496.062.260	11.496.062.260	4.920.815.171	4.920.815.171
Cộng	**59.547.042.643**	**59.547.042.643**	**7.505.045.706**	**7.505.045.706**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Các khách hàng khác	6.869.168.724	1.574.909.091
Cộng	**6.869.168.724**	**1.574.909.091**

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại ngày 30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước				
Thuế GTGT hàng bán nội địa	699.156.046	1.373.973.970	2.058.410.769	14.719.247
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.510.793.231	18.683.786.447	18.578.115.819	14.616.463.859
Thuế thu nhập cá nhân	6.705.731.743	4.567.792.961	8.915.421.809	2.358.102.895
Các loại thuế khác	-	827.321.393	827.321.393	-
Cộng	**21.915.681.020**	**25.452.874.771**	**30.379.269.790**	**16.989.286.001**
Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước				
Thuế GTGT hàng bán nội địa				448.292.791
Cộng				**448.292.791**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Chi phí môi giới bất động sản	23.619.003.825	19.457.654.788
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	16.537.658.432	13.512.188.839
Các khoản khác	3.666.664	562.955.560
Cộng	**40.160.328.921**	**33.532.799.187**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	**201.231.325.086**	**307.033.859.655**
Kinh phí công đoàn và các khoản bảo hiểm	928.133.997	58.331.640
Thu hộ tiền từ người mua bất động sản	171.007.447.351	279.486.191.808
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (1)	23.800.354.559	23.800.354.559
Khách hàng thanh toán theo tiến độ	1.720.851.819	1.720.851.819
Nhận ký quỹ, ký cược	-	100.000.000
Các khoản khác	3.774.537.360	1.868.129.829
Dài hạn	**376.000.000**	**476.000.000**
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	376.000.000	476.000.000
Cộng	**201.607.325.086**	**307.509.859.655**

(1) Số tiền Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Minh Land chuyển về Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land quản lý theo Hợp đồng nguyên tắc về việc phát triển dự án và dịch vụ phân phối độc quyền dự án Khải Hoàn Prime số 01/HĐNT-DV/GHX-KHL-KML ký ngày 02/01/2020 giữa Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh, Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land và Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land.

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	**553.342.000.000**	**528.261.424.523**
Các khoản vay ngắn hạn (20.2)	553.342.000.000	528.261.424.523
Dài hạn	**528.030.000.000**	**795.600.000.000**
Trái phiếu thường (20.1)	-	650.000.000.000
Các khoản vay dài hạn (20.2)	528.030.000.000	145.600.000.000
Cộng	**1.081.372.000.000**	**1.323.861.424.523**

20.1 Trái phiếu phát hành

	Tại 30/09/2026		Tại 01/01/2026	
	Giá gốc	Kỳ hạn	Giá gốc	Kỳ hạn
	VND	Năm	VND	Năm
Trái phiếu dài hạn	-	-	**650.000.000.000**	
Trái phiếu KHGH2328001	-	-	240.000.000.000	5,0
Trái phiếu KHGH2429001	-	-	250.000.000.000	5,0
Trái phiếu KHG12501	-	-	80.000.000.000	5,0
Trái phiếu KHG12502	-	-	80.000.000.000	5,0
Trái phiếu KHG12601	-	-	-	-
Cộng	-		**650.000.000.000**	

Ngày 26/05/2026 Công ty đã tất toán toàn bộ gốc và lãi của 5 gói trái phiếu.

20.2 Vay ngắn hạn, dài hạn

	Tại 30/09/2026		Tại 01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có khả năng thanh toán	Giá gốc	Giá trị có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	**553.342.000.000**	**553.342.000.000**	**528.261.424.523**	**528.261.424.523**
Ngân hàng TMCP phát triển TP HCM – Chi nhánh Long An	-	-	129.999.424.523	129.999.424.523
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi Nhánh Phú Nhuận (VCB)	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) – Chi Nhánh Đông Đô	45.600.000.000	45.600.000.000	-	-
Khách hàng cá nhân, tổ chức	492.742.000.000	492.742.000.000	383.262.000.000	383.262.000.000
Vay dài hạn	**528.030.000.000**	**528.030.000.000**	**145.600.000.000**	**145.600.000.000**
Khách hàng cá nhân, tổ chức	3.030.000.000	3.030.000.000	145.600.000.000	145.600.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Sài Gòn	525.000.000.000	525.000.000.000	-	-
Cộng	**1.081.372.000.000**	**1.081.372.000.000**	**673.861.424.523**	**673.861.424.523**

Hợp đồng	Hạn mức	Số dư 30/09/2026	Thời hạn và mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Sài Gòn				
Số 394712.26.110.7 34512.TD Ngày 22/04/2026	525 tỷ đồng	525.000.000.000 đồng	- Thời gian cấp hạn mức : 84 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng. - Mục đích : Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH TM DV Hoàng Thảo My	- Tài sản đảm bảo gồm: + 100% phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Hoàng Thảo My + Quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng chuyển nhượng PVG ký giữa Công ty và các bên chuyển nhượng. + Tài sản phát sinh từ dự án đầu tư xây dựng Khu chung cư Hoàng Thảo My. + Quyền tài sản từ dự án khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại Thuận Giao do Cty CP BĐS Hồng Trâm Phát làm chủ đầu tư.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Phú Nhuận				
Số 035/PNH-PKH/KBB-24TD ngày 08/01/2025	15 tỷ đồng	15.000.000.000 đồng	- Thời gian duy trì hạn mức : 12 tháng kể từ ngày ký. - Mục đích : Bổ sung vốn lưu động	- TSĐB là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 20, P.Tân Hưng, Tp.Hồ Chí Minh.

Hợp đồng	Hạn mức	Số dư 30/09/2026	Thời hạn và mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) – Chi Nhánh Đông Đô				
Số 0625/2026/HDTDNH-PN/SHB.111400 ngày 23/06/2026	70 tỷ đồng	45.600.000.000 đồng	- Thời gian duy trì hạn mức : 12 tháng kể từ ngày ký. - Mục đích : ký quỹ hợp đồng 31.03/2026/HĐDV/GHX-KHL ngày 31/03/2026	- TSĐB là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 499, tờ bản đồ số 91 có địa chỉ: Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh - TSĐB là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 500, tờ bản đồ số 91 có địa chỉ: Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh - TSĐB là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 91 có địa chỉ: Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh - TSĐB là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 502, tờ bản đồ số 91 có địa chỉ: Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh - TSĐB là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 586, tờ bản đồ số 79 có địa chỉ: Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh
Vay cá nhân, tổ chức				
Hợp đồng HTĐT ký với các cá nhân và tổ chức.	-	495.772.000.000 đồng	- Thời hạn vay từ 3 tháng – 24 tháng. - Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. - Lãi suất: từ 9,5%-14,22%/năm.	Không có tài sản đảm bảo

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2025	**4.494.352.050.000**	**13.054.455.000**	**713.516.607.875**	**5.220.923.112.875**
Lợi nhuận trong năm	-	-	68.708.602.345	68.708.602.345
Tại ngày 31/12/2025	**4.494.352.050.000**	**13.054.455.000**	**782. 225.210.220**	**5.289.631.715.220**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	72.453.163.569	72.453.163.569
Tại ngày 30/09/2026	**4.494.352.050.000**	**13.054.455.000**	**854.678.373.789**	**5.362.084.878.789**

Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	Tại 30/09/2026		Tại 01/01/2026	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Khải Hoàn	1.372.483.000.000	30,54	1.372.483.000.000	30,54
Công ty TNHH KH Invest	645.000.000.000	14,35	-	-

	Tại 30/09/2026		Tại 01/01/2026	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Bà Trần Thị Thu Hương	-	-	445.000.000.000	9,90
Cổ đông khác	2.476.869.050.000	55,11	2.676.869.050.000	59,56
Cộng	**4.494.352.050.000**	**100,00**	**4.494.352.050.000**	**100,00**

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2026	Năm 2025
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia		

Cổ phần

	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	449.435.205	449.435.205
- *Cổ phiếu phổ thông*	*449.435.205*	*449.435.205*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	449.435.205	449.435.205
- *Cổ phiếu phổ thông*	*449.435.205*	*449.435.205*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Luỹ kế năm 2026	Luỹ kế năm 2025
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	138.319.801.372	135.587.209.358	320.864.913.654	318.896.842.279
Doanh thu chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Bất động sản	214.778.676.443	-	312.555.475.267	63.284.137.554
Doanh thu dịch vụ khác	147.192.473	38.000.000	471.192.473	263.000.000
Cộng	**353.245.670.288**	**135.625.209.358**	**633.891.581.394**	**382.443.979.833**
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Hàng bán bị trả lại	-	-	-	-
Doanh thu thuần	**353.245.670.288**	**135.625.209.358**	**633.891.581.394**	**382.443.979.833**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Luỹ kế năm 2026	Luỹ kế năm 2025
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	35.899.136.907	97.822.888.204	178.295.802.820	215.124.013.046
Giá vốn chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Bất động sản	214.778.676.443	-	312.555.475.267	61.605.019.697
Cộng	**250.677.813.350**	**97.822.888.204**	**490.851.278.087**	**276.729.032.743**

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Luỹ kế năm 2026	Luỹ kế năm 2025
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi	249.968.875	481.807.722	788.438.247	1.749.533.127
Lãi từ hợp tác đầu tư	5.829.699.578	51.382.882.192	385.459.398.577	165.930.378.079
Cộng	**6.079.668.453**	**51.864.689.914**	**386.247.836.824**	**167.679.911.206**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Luỹ kế năm 2026	Luỹ kế năm 2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	31.988.730.827	34.050.026.545	234.956.989.458	97.297.456.623
Phí tư vấn phát hành trái phiếu	-	25.862.070	120.291.775.834	77.586.210
Chi phí khác	-	4.005.625.123	1.210.794.895	26.764.079.785
Cộng	**31.988.730.827**	**38.081.513.738**	**356.459.560.187**	**124.139.122.618**

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Luỹ kế năm 2026	Luỹ kế năm 2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên	8.713.432.209	13.036.149.256	27.149.789.218	31.107.907.265
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	6.318.949	13.174.883	34.845.989	43.571.600
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	-	-	17.224.994
Chi phí thuê văn phòng	2.714.649.990	2.704.639.990	8.119.969.970	8.121.433.005
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.902.466.936	1.718.633.160	5.996.011.913	5.448.268.715
Chi phí khác	356.871.310	24.442.200	857.735.971	185.472.945
Cộng	**13.693.739.394**	**17.497.039.489**	**42.158.353.061**	**44.923.878.524**

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Luỹ kế năm 2026	Luỹ kế năm 2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí cho nhân viên	8.718.556.050	8.796.110.465	24.543.161.543	23.292.937.237
Chi phí đồ dùng văn phòng	151.191.177	140.354.324	523.361.032	182.864.898
Chi phí khấu hao tài sản cố định	29.159.412	33.588.468	87.478.236	219.817.247
Thuế. phí và lệ phí	-	-	-	368.698.982
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.723.453.758	2.787.459.621	12.159.245.853	7.797.111.119
Chi phí khác	433.779.572	67.172.000	1.359.594.601	216.454.824
Cộng	**14.056.139.969**	**11.824.684.878**	**38.672.841.265**	**32.077.884.307**

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Luỹ kế năm 2026	Luỹ kế năm 2025
	VND	VND
Công ty mẹ	18.677.529.939	14.733.916.946
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha	1.099.038	1.395.909
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	5.157.470	60.829.666
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**18.683.786.447**	**14.796.142.521**

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Luỹ kế năm 2026	Luỹ kế năm 2025
	VND	VND	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	**38.562.545.816**	**18.217.553.302**	**72.453.152.569**	**54.065.163.418**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**38.562.545.816**	**18.217.553.302**	**72.453.152.569**	**54.065.163.418**
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	449.435.205	449.435.205	449.435.205	449.435.205
Cộng	**86**	**41**	**161**	**120**

30. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Luỹ kế năm 2026	Luỹ kế năm 2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	2.714.649.990	2.713.488.410	8.119.969.970	8.121.433.005
Cộng	**2.714.649.990**	**2.713.488.410**	**8.119.969.970**	**8.121.433.005**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Trong vòng một năm	6.614.253.760	10.023.264.799
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	9.987.964.751	12.515.852.814
Cộng	**16.602.218.511**	**22.539.117.613**

31. GIAO DỊCH CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn	Cổ đông lớn của Công ty này là chủ

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu	tịch HĐQT của Khải Hoàn Land. Công ty con của Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn.
Công ty TNHH KH Invest	Ông Nguyễn Khải Hoàn là thành viên HĐTV của công ty này. Công ty cũng là cổ đông lớn chiếm 14.35%
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	Không còn là bên liên quan kể từ ngày 13/01/2026.
Bà Trần Thị Thu Hương	Vợ ông Nguyễn Khải Hoàn.
Bà Nguyễn Thị Lệ Thuý	Chị gái ông Nguyễn Khải Hoàn.
Ông Đinh Hoàng Tâm	Anh trai Bà Đinh Thị Nhật Hạnh.

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính này, trong năm Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với các bên liên quan:

	Luỹ kế năm 2026	Luỹ kế năm 2025
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu		
- Nhận lại tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh	45.000.000.000	255.450.000.000
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	4.550.000.000
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh		
- Chuyển tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh	266.930.000.000	295.000.000.000

Số dư các bên liên quan:

	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu		
- Phải thu dài hạn về Hợp đồng Hợp tác kinh doanh	779.550.000.000	824.550.000.000
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh		
- Phải thu ngắn hạn về tiền chi hộ dự án	Không còn là bên liên quan	60.598.404.304
- Phải thu dài hạn về Hợp đồng Hợp tác kinh doanh	Không còn là bên liên quan	1.153.481.000.000
- Đặt cọc	Không còn là bên liên quan	291.420.000.000

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc:

Họ và tên	Chức danh	Luỹ kế năm 2026	Luỹ kế năm 2025
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	180.000.000
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT,	433.800.000	433.800.000

Họ và tên	Chức danh	Luỹ kế năm 2026	Luỹ kế năm 2025
	Tổng Giám đốc		
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	371.898.000	181.866.127
Ông Trần Văn Đường	Thành viên HĐQT *(bổ nhiệm ngày14/04/2026)* Phó Tổng Giám đốc	531.887.000	960.390.909
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên HĐQT độc lập *(hết nhiệm kỳ ngày 14/04/2026)*	35.000.000	90.000.000
Bà Phạm Thị Hoà	Thành viên HĐQT độc lập	90.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Hữu Minh Trí	Thành viên HĐQT độc lập (*bổ nhiệm ngày 14/04/2026*)	55.000.000	-
Cộng		**1.697.585.000**	**1.936.057.036**

Thu nhập, thù lao của Ban kiểm soát:

Họ và tên	Chức danh	Luỹ kế năm 2026	Luỹ kế năm 2025
Ông Hoàng Phương	Trưởng ban kiểm soát	72.000.000	72.000.000
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên	179.713.913	379.867.445
Ông Lê Văn Kiều	Thành viên	45.000.000	45.000.000
Cộng		**296.713.913**	**496.867.445**

32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tại ngày 30/09/2026.

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Lê Minh Khoa	Khu Việt Nghĩa	Đinh Thị Nhật Hạnh