

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

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



MỤC LỤC

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



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khai Hoàn Land (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026 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 Phú	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 Phú	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 của Công ty, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. 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;
- 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 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 lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính 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 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. Ban 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 riêng 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÀI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý 3 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 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		2.323.873.483.865	1.922.721.866.473
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	52.777.482.895	94.606.548.509
1. Tiền	111		52.777.482.895	94.606.548.509
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		1.739.152.538.727	1.452.490.579.544
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	119.112.306.355	95.730.584.907
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	257.868.369.951	369.386.247.218
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	1.362.171.862.421	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	150		8.394.143.368	3.967.571.134
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	151	11	7.945.850.577	1.773.418.931
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	2.194.152.203
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	448.292.791	-
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.447.628.674.831	5.071.463.074.534
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		41.158.652.725	43.213.104.107
1. Phải thu dài hạn khác	215	8	41.158.652.725	43.213.104.107
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		25.626.237.126	6.361.237.126
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	10	22.946.237.126	4.526.237.126
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		2.680.000.000	1.835.000.000
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260	13	4.376.409.626.043	4.829.528.388.949
1. Đầu tư vào công ty con	261		962.000.000.000	212.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1.724.250.000.000	1.472.050.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		1.690.159.626.043	3.145.478.388.949
V. Tài sản dài hạn khác	270		4.320.578.537	192.159.285.716
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	4.320.578.537	192.159.285.716
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		6.771.502.158.696	6.994.184.941.007

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính 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		1.409.441.357.314	1.704.671.468.367
I. Nợ ngắn hạn	310		881.111.357.314	908.671.468.367
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	57.968.042.643	7.505.045.706
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	6.869.168.724	1.574.909.091
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	16	16.968.310.246	21.847.046.436
4. Phải trả người lao động	315		4.602.048.358	8.952.339.329
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	17	40.156.662.257	33.519.843.627
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	18	201.205.125.086	307.010.859.655
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	19	553.342.000.000	528.261.424.523
II. Nợ dài hạn	330		528.330.000.000	796.000.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	338	18	300.000.000	400.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	19	528.030.000.000	795.600.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.362.060.801.382	5.289.513.472.640
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	5.362.060.801.382	5.289.513.472.640
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		854.654.296.382	782.106.967.640
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		782.106.967.640	713.419.301.334
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		72.547.328.742	68.687.666.306
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.771.502.158.696	6.994.184.941.007



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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế Năm 2026	Lũy kế Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	353.098.477.815	135.587.209.358	633.420.388.921	382.405.979.833
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		353.098.477.815	135.587.209.358	633.420.388.921	382.405.979.833
4. Giá vốn hàng bán	11	22	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		102.420.664.465	37.764.321.154	142.569.110.834	105.676.947.090
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	23	6.079.563.322	51.864.687.067	386.247.663.684	167.559.906.134
7. Chi phí tài chính	23	24	31.988.730.827	38.081.513.738	356.459.560.187	124.049.122.618
Trong đó: chi phí đi vay	24		31.988.730.827	34.050.026.545	234.956.989.458	97.297.456.623
8. Chi phí bán hàng	25	25	13.693.739.394	17.497.039.489	42.158.353.061	44.923.878.524
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	13.893.133.031	11.782.346.678	38.162.971.696	32.021.007.107
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		48.924.624.535	22.268.108.316	92.035.889.574	72.242.844.975
11. Thu nhập khác	31		66.836.767	1.061.661.430	194.299.118	1.623.085.096
12. Chi phí khác	32		485.834.471	577.939.012	1.005.330.011	5.085.102.004
13. Lợi nhuận khác	40		(418.997.704)	483.722.418	(811.030.893)	(3.462.016.908)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		48.505.626.831	22.751.830.734	91.224.858.681	68.780.828.067
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	27	9.923.821.049	4.575.809.149	18.677.529.939	14.733.916.946
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		38.581.805.782	18.176.021.585	72.547.328.742	54.046.911.121

Phạm Lê Minh Khoa
Người lập biểuKhu Việt Nghĩa
Kế toán trưởng

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

Đinh Thị Nhật Hạnh
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

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	Lũy 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	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	53.122.965.795	56.953.970.735

Phạm Lê Minh Khoa
Người lập biểuKhu Việt Nghĩa
Kế toán trưởngĐinh Thị Nhật Hạnh
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý 3 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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 Nãi, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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 Nãi, 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 Nãi, 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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 CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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:

Thiết bị, dụng cụ quản lý

Số năm

03 – 04

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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 chỉ 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 tồn 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 CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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 chỉ 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	170.131.169	27.294.727
Tiền gửi không kỳ hạn	52.607.351.726	94.579.253.782
Cộng	52.777.482.895	94.606.548.509

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	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	625.800.755	3.986.869.179
Cộng	119.112.306.355	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	10.901.617.027	25.132.318.672
Cộng	257.868.369.951	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 thi, 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
<u>Ngắn hạn</u>	<u>1.362.171.862.421</u>	=	<u>987.373.747.419</u>	=
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	-
Các khoản phải thu khác	6.998.032.886	-	434.710.074	-
<u>Dài hạn</u>	<u>41.158.652.725</u>	=	<u>43.213.104.107</u>	=
Ký cược, ký quỹ (9.1)	41.158.652.725	-	43.213.104.107	-
Cộng	1.403.330.515.146	-	1.030.586.851.526	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

(*) 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.

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	41.158.652.725	43.213.104.107
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	2.495.695.000	2.589.695.000
Các khoản ký quỹ khác	35.200.000	58.000.000
Cộng	1.330.923.095.898	964.088.703.967

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	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dài hạn	22.946.237.126	-	4.526.237.126	-
Chi phí dự án kinh doanh dở dang	22.946.237.126	-	4.526.237.126	-
- Dự án Helios Phú Quốc	22.179.418.944	-	3.879.418.944	-
- Dự án khác	766.818.182	-	646.818.182	-
Cộng	243.193.634.683	-	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 BỐ

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	7.945.850.577	1.773.418.931
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	5.671.853.736	1.198.572.086
Dài hạn	4.320.578.537	192.159.285.716
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	3.182.430.942	1.704.049.323
Cộng	12.266.429.114	193.932.704.647

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN****13.1 Đầu tư vào công ty con**

	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
- Công ty TNHH Đầu tư phát triển Địa ốc An Pha	120.000.000.000	120.000.000.000	-	120.000.000.000	120.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	92.000.000.000	92.000.000.000	-	92.000.000.000	92.000.000.000	-
- Công ty TNHH TM DV Hoàng Thảo My	750.000.000.000	750.000.000.000	-	-	-	-
Cộng	962.000.000.000	962.000.000.000	-	212.000.000.000	212.000.000.000	-

Công ty sở hữu 100% vốn của các công ty con thông qua việc nhận chuyển nhượng vốn từ các cá nhân sáng lập. Mục tiêu hoạt động của các công ty con là đầu tư, phát triển kinh doanh các dự án bất động sản tại xã Tuyên Quang - tỉnh Lâm Đồng và tỉnh Tây Ninh, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh. 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.

13.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	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	1.724.250.000.000	1.724.250.000.000	-	1.472.050.000.000	1.472.050.000.000	-
Công ty TNHH Giao Hường 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	-
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 Hường Xanh (1)	-	-	-	1.153.481.000.000	1.153.481.000.000	-
- Dự án Khai Hoàn Prime	-	-	-	1.153.481.000.000	1.153.481.000.000	-
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	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	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
- 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	3.414.409.626.043	3.414.409.626.043	-	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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

(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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá các hợp đồng hợp tác đầu tư này đã được thiết lập tuân 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

14. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẦN 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	-	-
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	-	-
Công ty TNHH Kingsmen Việt Nam	2.057.368.919	2.057.368.919	-	-
Các đối tượng khác	9.917.062.260	9.917.062.260	5.158.315.706	5.158.315.706
Cộng	57.968.042.643	57.968.042.643	7.505.045.706	7.505.045.706

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẦN 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**16. 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 GTGT hàng bán nội địa	693.417.972	1.329.982.489	(2.471.693.252)	(448.292.791)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.447.896.721	18.677.529.939	(18.515.219.309)	14.610.207.351
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	21.847.046.436	25.402.626.782	(30.729.655.763)	16.520.017.455
<i>Trong đó:</i>				
- Thuế và các khoản phải thu nhà nước	-			448.292.791
- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	21.847.046.436			16.968.310.246

17. 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	-	550.000.000
Cộng	40.156.662.257	33.519.843.627

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	201.205.125.086	307.010.859.655
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	3.748.337.360	1.845.129.829
Dài hạn	300.000.000	400.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	300.000.000	400.000.000
Cộng	201.505.125.086	307.410.859.655

(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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**19. 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 (19.2)	553.342.000.000	528.261.424.523
Dài hạn	528.030.000.000	795.600.000.000
Trái phiếu thường (19.1)	-	650.000.000.000
Các khoản vay dài hạn (19.2)	528.030.000.000	145.600.000.000
Cộng	1.081.372.000.000	1.323.861.424.523

19.1 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.

19.2 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 Đồng 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Hợp đồng	Hạn mức	Số dư 30/09/2026	Thời hạn và mục đích vay	Tài sản đảm bảo
<u>Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Sài Gòn</u>				
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 Giáo do Cty CP BĐS Hồng Trâm Phát làm chủ đầu tư.
<u>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Phú Nhuận</u>				
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	- TSDB 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.
Số 0625/2026/HDT DNH- 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	- TSDB 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 - TSDB 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 - TSDB 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 - TSDB 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 - TSDB 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
<u>Vay cá nhân, tổ chức</u>				
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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**20. 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	713.419.301.334	5.220.825.806.334
Lợi nhuận trong năm	-	-	68.687.666.306	68.687.666.306
Tại ngày 31/12/2025	4.494.352.050.000	13.054.455.000	782.106.967.640	5.289.513.472.640
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	72.547.328.742	72.547.328.742
Tại ngày 30/09/2026	4.494.352.050.000	13.054.455.000	854.654.296.382	5.362.060.801.382

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	-	-
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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**21. 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	319.121.842.278
Doanh thu chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Bất động sản	214.778.676.443	-	312.555.475.267	63.284.137.555
Cộng	353.098.477.815	135.587.209.358	633.420.388.921	382.405.979.833
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Hàng bán bị trả lại	-	-	-	-
Doanh thu thuần	353.098.477.815	135.587.209.358	633.420.388.921	382.405.979.833

22. 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

23. 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	249.863.744	481.804.875	788.265.107	1.629.528.055
Lãi từ hợp tác đầu tư	5.829.699.578	51.382.882.192	385.459.398.577	165.930.379.079
Cộng	6.079.563.322	51.864.687.067	386.247.663.684	167.559.906.134

24. 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	26.674.079.785
Cộng	31.988.730.827	38.081.513.738	356.459.560.187	124.049.122.618

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**25. 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

26. 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	270.772.634	24.833.800	849.725.032	159.577.624
Cộng	13.893.133.031	11.782.346.678	38.162.971.696	32.021.007.107

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Luỹ kế năm 2026	Luỹ kế năm 2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	91.224.858.681	68.780.828.067
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	2.162.791.014	4.888.756.664
Thu nhập chịu thuế	93.387.649.695	73.669.584.731
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.677.529.939	14.733.916.946

28. 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	2.704.639.990	8.119.969.970	8.121.433.005
Cộng	2.714.649.990	2.704.639.990	8.119.969.970	8.121.433.005

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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:

	<u>Tại 30/09/2026</u>	<u>Tại 01/01/2026</u>
	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

29. GIAO DỊCH CÁC BÊN LIÊN QUAN**Danh sách các bên liên quan**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn	Cổ đông lớn của Công ty này là chủ tịch HĐQT của Khải Hoàn Land.
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu	Công ty con của Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn.
Công ty TNHH KH Invest	Ông Nguyễn Khải Hoàn là thành viên HĐQT 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:

	<u>Luỹ kế năm 2026</u>	<u>Luỹ kế năm 2025</u>
	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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**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, Tổng Giám đốc	433.800.000	433.800.000
Bà Phạm Thị Minh Phú	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	371.898.000	181.866.127
Ông Trần Văn Đường	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 14/04/2026)	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 Kiêu	Thành viên	45.000.000	45.000.000
Cộng		296.713.913	496.867.445

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

30. 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



Phạm Lê Minh Khoa

Kế toán trưởng



Khu Việt Nghĩa



Tổng Giám đốc

Đinh Thị Nhật Hạnh

