

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)
Công ty thành viên của JPA International
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp.HCM
Tel : +84 (28) 3859 4168 Fax : +84 (28) 3859 2285
Email : contact@vietvalues.com Website : www.vietvalues.com



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH – HỢP NHẤT

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

MỤC LỤC

| Nội dung | Trang |
|--|---------|
| 1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 02 - 04 |
| 2. Báo cáo kiểm toán độc lập | 05 - 06 |
| 3. Bảng cân đối kế toán (hợp nhất) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 07 - 08 |
| 4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 09 |
| 5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 10 |
| 6. Thuyết minh báo cáo tài chính (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 11 – 41 |
| 7. Phụ lục số 01: Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu | 42 - 43 |



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính (hợp nhất) của công ty mẹ là Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà và 03 công ty con (sau đây gọi tắt là “Nhóm ông ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

1. Khái quát về Công ty

Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà, tên viết tắt là: INTRESCO (sau đây gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Doanh nghiệp nhà nước Đầu tư – Kinh doanh Nhà thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn được cổ phần hóa theo Quyết định số 23/2000/QĐ-TTg ngày 18/02/2000 của Thủ tướng Chính phủ, chuyển sang hình thức Công ty Cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302199864 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2000 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 04 tháng 04 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ: 963.754.090.000 đồng (chín trăm sáu mươi ba tỷ bảy trăm năm mươi bốn triệu không trăm chín mươi ngàn đồng).

Công ty niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh ban hành ngày 24/9/2009.

2. Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : + 84 (28) 38 230 256
- Mã số thuế : 0302199864

• Thông tin về Công ty con

| STT | Tên công ty | Địa chỉ trụ sở chính | Tỷ lệ vốn góp | | Tỷ lệ quyền biểu quyết | | Tỷ lệ lợi ích | |
|-----|---|---|---------------|---------|------------------------|---------|---------------|---------|
| | | | Cuối năm | Đầu năm | Cuối năm | Đầu năm | Cuối năm | Đầu năm |
| 1. | Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương | Số 175 Nguyễn Chí Thanh, P. Chánh Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh | 64,32% | 64,32% | 64,32% | 64,32% | 64,32% | 64,32% |
| 2. | Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal | Số 18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh | 75,00% | 75,00% | 75,00% | 75,00% | 75,00% | 75,00% |
| 3. | Công ty CP Xây dựng Intresco | Số 20 Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh | 85,00% | 85,00% | 85,00% | 85,00% | 85,00% | 85,00% |

• Thông tin về Công ty liên doanh, liên kết

| STT | Tên công ty | Địa chỉ trụ sở chính | Tỷ lệ vốn góp | | Tỷ lệ quyền biểu quyết | | Tỷ lệ lợi ích | |
|-----|--|---|---------------|---------|------------------------|---------|---------------|---------|
| | | | Cuối năm | Đầu năm | Cuối năm | Đầu năm | Cuối năm | Đầu năm |
| 1. | Công ty CP SX TM XD Long Bình (liên kết trực tiếp) | Số 918 - 920 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, Tp. Hồ Chí Minh | 36,36% | 36,36% | 36,36% | 36,36% | 36,36% | 36,36% |
| | | | | | | | | |



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

| STT | Tên công ty | Địa chỉ trụ sở chính | Tỷ lệ vốn góp | | Tỷ lệ quyền biểu quyết | | Tỷ lệ lợi ích | |
|-----|---|---|---------------|---------|------------------------|---------|---------------|---------|
| | | | Cuối năm | Đầu năm | Cuối năm | Đầu năm | Cuối năm | Đầu năm |
| 2. | Công ty CP TM Thế giới Du lịch (liên kết gián tiếp) | Số 18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh | 0,00% | 0,00% | 23,40% | 45,00% | 17,81% | 34,25% |
| 3. | Công ty CP Le Royal (liên kết gián tiếp) | Tầng 4, 280 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. Võ Thị Sáu, Tp. Hồ Chí Minh | 0,00% | 0,00% | 40,00% | 0,00% | 30,00% | 0,00% |

4. Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các sản phẩm, dịch vụ có liên quan;
- Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch, bất động sản, quản lý bất động sản;
- Dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng.

5. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

5.1 Hội đồng Quản trị

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|--------------------------|-------------------|---------------|-----------------|
| Ông Nguyễn Mạnh | Chủ tịch HĐQT | 28/04/2021 | - |
| Ông Trương Minh Thuận | Phó Chủ tịch HĐQT | 28/04/2021 | - |
| Ông Lê Vĩnh Khiêm | Thành viên | 28/04/2021 | - |
| Bà Nguyễn Thị Xuân Trang | Thành viên | 29/04/2022 | - |
| Ông Trần Hữu Khánh | Thành viên | 29/04/2022 | - |

5.2 Ban Kiểm soát

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|-----------------------|------------|----------------------------|-----------------|
| Bà Phan Thị Hồng Liên | Trưởng ban | 28/04/2021 | - |
| Ông Lê Quang Sơn | Thành viên | 28/04/2021 | - |
| Bà Hồ Thị Lưu | Thành viên | 28/04/2021 | - |

5.3 Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|-----------------------|-------------------|---------------|-----------------|
| Ông Trương Minh Thuận | Tổng Giám đốc | 28/04/2021 | - |
| Ông Đoàn Hữu Chí | Phó Tổng Giám đốc | 02/05/2019 | - |
| Ông Âu Chí Nhân | Phó Tổng Giám đốc | 12/10/2022 | - |
| Bà Hà Thu Hương | Kế toán trưởng | 19/08/2024 | - |

6. Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận (Tổng Giám đốc).

7. Đánh giá tình hình hoạt động

Kết quả hoạt động (hợp nhất) và tình hình tài chính (hợp nhất) của Nhóm công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính (hợp nhất) từ trang 07 đến trang 43.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

8. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính (hợp nhất) của Nhóm công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (hợp nhất).

9. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Nhóm công ty.

10. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính (hợp nhất), kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) và lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) của Nhóm công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) này, Ban Tổng Giám đốc đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (hợp nhất).

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

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

11. Phê duyệt Báo cáo tài chính (hợp nhất)

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính (hợp nhất) đính kèm. Báo cáo tài chính (hợp nhất) đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính (hợp nhất) của Nhóm công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) và các luồng lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (hợp nhất).



TRƯƠNG MINH THUẬN

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026



Số 270302/26/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính (hợp nhất) kèm theo của công ty mẹ là Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà và (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi tắt là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026 (từ trang 07 đến trang 43), bao gồm Bảng cân đối kế toán (hợp nhất) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) và thuyết minh Báo cáo tài chính (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính (hợp nhất) theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính (hợp nhất), chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính (hợp nhất) không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính (hợp nhất) dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính (hợp nhất) của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính (hợp nhất). Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính (hợp nhất) trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính (hợp nhất).

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

28175
NG T'
HIỆM HỮ
N VÀ T
AN VI
HỒ C

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính (hợp nhất) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính (hợp nhất) của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) và tình hình lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (hợp nhất).

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES**



Nguyễn Thanh Hồng – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN số 1512-2023-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Nguyễn Đan Anh – Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN số 6265-2023-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (HỢP NHẤT)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VNĐ

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 2.394.797.698.280 | 2.165.117.203.528 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | V.1 | 41.700.293.654 | 40.546.457.375 |
| 111 | 1. Tiền | | 41.700.293.654 | 40.546.457.375 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | - | - |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | | 303.480.400.000 | 6.400.000.000 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 303.480.400.000 | 6.400.000.000 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 355.291.734.635 | 373.859.821.530 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | V.2 | 187.387.063.383 | 157.993.562.777 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | V.3 | 99.243.856.736 | 145.348.005.759 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | V.4a | 95.806.042.561 | 89.491.084.252 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | V.5 | (27.145.228.045) | (18.972.831.258) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | V.6 | 1.683.476.573.334 | 1.732.364.838.515 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 1.696.112.667.671 | 1.745.000.932.852 |
| 142 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | | (12.636.094.337) | (12.636.094.337) |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 10.848.696.657 | 11.946.086.108 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | V.7a | 3.638.446.622 | 2.990.771.648 |
| 152 | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | | 6.697.920.805 | 8.955.314.460 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | 512.329.230 | - |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 1.804.386.706.010 | 1.823.319.134.639 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 11.893.000.000 | 19.908.157.000 |
| 211 | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | | - | 8.015.157.000 |
| 216 | 2. Phải thu dài hạn khác | V.4b | 14.554.060.000 | 14.554.060.000 |
| 219 | 3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | V.5 | (2.661.060.000) | (2.661.060.000) |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 1.096.540.462.693 | 1.108.013.486.271 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | V.8 | 644.414.622.719 | 651.206.991.015 |
| 222 | - Nguyên giá | | 791.839.937.717 | 772.523.400.099 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (147.425.314.998) | (121.316.409.084) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | V.9 | 452.125.839.974 | 456.806.495.256 |
| 228 | - Nguyên giá | | 477.472.675.972 | 476.926.401.645 |
| 229 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (25.346.835.998) | (20.119.906.389) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | V.10 | 568.989.290.849 | 587.123.005.954 |
| 231 | - Nguyên giá | | 700.707.963.163 | 701.861.285.993 |
| 232 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (131.718.672.314) | (114.738.280.039) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | | - | 2.161.441.909 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | - | 2.161.441.909 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | V.11 | 69.698.924.011 | 61.232.863.733 |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 24.632.424.011 | 20.766.363.733 |
| 253 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 42.566.500.000 | 42.566.500.000 |
| 254 | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (3.100.000.000) | (3.100.000.000) |
| 255 | 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 5.600.000.000 | 1.000.000.000 |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 57.265.028.457 | 44.880.179.772 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | V.7b | 45.835.694.485 | 33.404.062.416 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | 11.429.333.972 | 11.476.117.356 |
| 269 | 3. Lợi thế thương mại | | - | - |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 4.199.184.404.290 | 3.988.436.338.167 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (HỢP NHẤT) (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 1.456.877.888.231 | 1.665.747.882.458 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 1.229.081.747.096 | 1.306.313.638.541 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | V.12 | 97.149.403.103 | 121.491.942.557 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | V.13a | 297.659.576.818 | 236.477.686.257 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | V.14 | 42.931.028.085 | 44.225.964.117 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 16.612.021.515 | 14.984.237.366 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | V.15 | 112.092.621.722 | 197.402.333.418 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | V.16 | 14.397.664 | 33.497.667 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | V.17a | 167.442.893.737 | 227.332.212.622 |
| 320 | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | V.18a | 464.195.525.891 | 444.622.277.048 |
| 321 | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | | 3.731.885.914 | 333.613.954 |
| 322 | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | V.19 | 27.252.392.647 | 19.409.873.535 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 227.796.141.135 | 359.434.243.917 |
| 332 | 1. Người mua trả tiền trước dài hạn | V.13b | 135.185.879.569 | 138.185.879.569 |
| 333 | 2. Chi phí phải trả dài hạn | | - | - |
| 336 | 3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | | 5.462.272.538 | 5.462.272.538 |
| 337 | 4. Phải trả dài hạn khác | V.17b | 12.857.682.714 | 24.732.461.914 |
| 338 | 5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | V.18b | 72.150.572.000 | 185.490.695.000 |
| 341 | 6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | 865.472.405 | 4.288.672.987 |
| 342 | 7. Dự phòng phải trả dài hạn | | 1.274.261.909 | 1.274.261.909 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 2.742.306.516.059 | 2.322.688.455.709 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | V.20 | 2.742.306.516.059 | 2.322.688.455.709 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 963.754.090.000 | 963.754.090.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 963.754.090.000 | 963.754.090.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 748.683.126.824 | 748.683.126.824 |
| 414 | 3. Vốn khác của chủ sở hữu | | 3.827.530.297 | 3.827.530.297 |
| 415 | 4. Cổ phiếu quỹ | | (9.825.117.611) | (9.825.117.611) |
| 418 | 5. Quỹ đầu tư phát triển | | 109.210.717.131,00 | 103.385.054.165 |
| 421 | 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 398.971.248.411 | 363.440.919.206 |
| 421a | - LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước | | 348.987.655.414 | 330.524.922.735 |
| 421b | - LNST chưa phân phối kỳ này | | 49.983.592.997 | 32.915.996.471 |
| 429 | 7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | | 527.684.921.007 | 149.422.852.828 |
| 430 | II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | | - | - |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 4.199.184.404.290 | 3.988.436.338.167 |

0303
CƠ
TRÁCH
KIỂM TỐ
CHU
15-7

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


NGUYỄN THỊ NGỌC


HÀ THU HƯƠNG


TRƯƠNG MINH THUẬN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

KẾT QUẢ KINH DOANH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

KẾT QUẢ KINH DOANH (HỢP NHẤT)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VNĐ

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|--|-------------|-----------------|-----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 737.510.426.468 | 572.806.132.538 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | 62.764.180 |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | VI.1 | 737.510.426.468 | 572.743.368.358 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | VI.2 | 483.448.960.316 | 380.499.614.852 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 254.061.466.152 | 192.243.753.506 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | VI.3 | 8.048.141.802 | 4.030.452.207 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | VI.4 | 80.002.572.166 | 77.035.573.985 |
| 23 | - Trong đó: Chi phí lãi vay | | 78.765.876.966 | 76.936.267.364 |
| 24 | 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | | (2.133.939.722) | (708.963.460) |
| 24 | 9. Chi phí bán hàng | VI.5 | 22.558.668.411 | 8.940.598.914 |
| 25 | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | VI.6 | 90.176.247.635 | 59.826.884.261 |
| 30 | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 67.238.180.020 | 49.762.185.093 |
| 31 | 12. Thu nhập khác | VI.7 | 28.988.972.774 | 30.105.831.374 |
| 32 | 13. Chi phí khác | VI.8 | 3.076.949.862 | 11.212.880.795 |
| 40 | 14. Lợi nhuận khác | | 25.912.022.912 | 18.892.950.579 |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 93.150.202.932 | 68.655.135.672 |
| 51 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | V.14 | 32.867.272.277 | 31.668.352.794 |
| 52 | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | (3.376.417.198) | 4.431.941.269 |
| 60 | 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | 63.659.347.853 | 32.554.841.609 |
| 61 | 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ | | 49.983.592.997 | 32.915.996.471 |
| 62 | 20. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | | 13.675.754.856 | (361.154.862) |
| 70 | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | VI.9 | 511 | 261 |
| 71 | 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | VI.9 | 511 | 261 |

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

NGUYỄN THỊ NGỌC

HÀ THU HƯƠNG

TRƯƠNG MINH THUẬN



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (HỢP NHẤT)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

| Mã số | Chỉ tiêu | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|--|-------------|-------------------|-------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | V.14 | 93.150.202.932 | 68.655.135.672 |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | 129.182.749.369 | 141.799.086.045 |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư | V.8,9,10 | 49.124.359.563 | 65.064.184.087 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | 8.172.396.787 | - |
| 04 | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | - | - |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | VI.3,7 | (6.879.883.947) | (201.365.406) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | VI.4 | 78.765.876.966 | 76.936.267.364 |
| 07 | - Các khoản điều chỉnh khác | | - | - |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 222.332.952.301 | 210.454.221.717 |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | 20.202.694.917 | (23.757.226.660) |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | 48.888.265.181 | (31.227.728.874) |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | | 233.251.789.569 | (129.571.205.330) |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí trả trước | | (13.079.307.043) | 341.673.001 |
| 13 | - Tăng giảm chứng khoán kinh doanh | | - | - |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | | (66.659.414.347) | (119.427.474.087) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | V.14 | (32.596.769.047) | (50.003.965.923) |
| 16 | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | | - | - |
| 17 | - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | V.19 | (1.364.020.000) | (1.078.500.000) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 410.976.191.531 | (144.270.206.156) |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | | (18.407.673.263) | (26.041.574.251) |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | VI.7 | - | 2.636.363.636 |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (301.680.400.000) | (5.900.000.000) |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | - | - |
| 25 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (3.866.060.278) | 708.963.460 |
| 26 | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | - |
| 27 | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 7.898.652.446 | 902.010.882 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (316.055.481.095) | (27.694.236.273) |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 31 | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | | - | - |
| 32 | 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | | - | - |
| 33 | 3. Tiền thu từ đi vay | V.18 | 600.533.188.174 | 583.442.189.316 |
| 34 | 4. Tiền trả nợ gốc vay | V.18 | (694.300.062.331) | (519.902.973.644) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | (93.766.874.157) | 63.539.215.672 |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40) | | 1.153.836.279 | (108.425.226.757) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | V.1 | 40.546.457.375 | 148.971.684.132 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | - | - |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | V.1 | 41.700.293.654 | 40.546.457.375 |

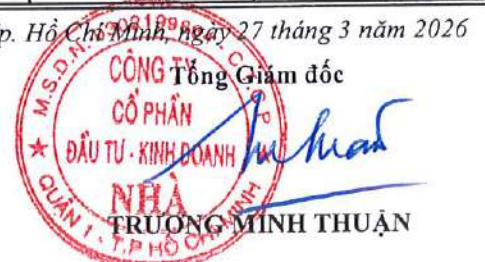
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ NGỌC

Kế toán trưởng

HÀ THU HƯƠNG



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà và 03 công ty con (sau đây gọi là “Nhóm Công ty”).

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

- Đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các sản phẩm, dịch vụ có liên quan;
- Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch, bất động sản, quản lý bất động sản;
- Dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Nhóm Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Doanh thu thuần hoạt động khách sạn chiếm tỷ trọng cao, chiếm 55,08% trong tổng doanh thu thuần, doanh thu thuần hoạt động khách sạn năm nay tăng 14,76% so với năm trước, đã góp phần làm Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay tăng 95,54% so với năm trước.

6. Các công ty con và công ty liên kết**6a. Công ty con**

Số lượng công ty con: 03.

Số lượng công ty con hợp nhất: 03.

Công ty con bao gồm:

| STT | Tên công ty | Địa chỉ trụ sở chính | Tỷ lệ vốn góp | | Tỷ lệ quyền biểu quyết | | Tỷ lệ lợi ích | |
|-----|---|---|---------------|---------|------------------------|---------|---------------|---------|
| | | | Cuối năm | Đầu năm | Cuối năm | Đầu năm | Cuối năm | Đầu năm |
| 1. | Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương | Số 175 Nguyễn Chí Thanh, P. Chánh Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh | 64,32% | 64,32% | 64,32% | 64,32% | 64,32% | 64,32% |
| 2. | Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal | 83 Lý Chính Thắng, P. Xuân Hòa, Tp. Hồ Chí Minh | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |
| 3. | Công ty CP Xây dựng Intresco | Số 20 Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6b. Công ty liên kết

| STT | Tên công ty | Địa chỉ trụ sở chính | Tỷ lệ vốn góp | | Tỷ lệ quyền biểu quyết | | Tỷ lệ lợi ích | |
|-----|--|---|---------------|---------|------------------------|---------|---------------|---------|
| | | | Cuối năm | Đầu năm | Cuối năm | Đầu năm | Cuối năm | Đầu năm |
| 1. | Công ty CP SX TM XD Long Bình (liên kết trực tiếp) | Số 918 - 920 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, Tp. Hồ Chí Minh | 36,36% | 36,36% | 36,36% | 36,36% | 36,36% | 36,36% |
| 2. | Công ty CP TM Thế giới Du lịch (liên kết gián tiếp) ⁽¹⁾ | Số 18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh | 0,00% | 0,00% | 23,40% | 45,00% | 17,81% | 34,25% |
| 3. | Công ty CP Le Royal (liên kết gián tiếp) ⁽²⁾ | Tầng 4, 280 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. Võ Thị Sáu, Tp. Hồ Chí Minh | 0,00% | 0,00% | 40,00% | 0,00% | 30,00% | 0,00% |

(1) Công ty CP TM Thế giới Du lịch (“Travel World”) là công ty liên kết cấp 2 gián tiếp thông qua công ty con cấp 1, gồm: Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal (chiếm 20,8% quyền biểu quyết tại Travel World) và Công ty CP Xây dựng Intresco (chiếm 2,60% quyền biểu quyết tại Travel World).

(2) Công ty CP Le Royal (“Le Royal”) là công ty liên kết cấp 2 gián tiếp thông qua công ty con cấp 1 tại Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal (chiếm 40,00% quyền biểu quyết tại Le Royal).

7. Số lượng nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 643 nhân viên, tại ngày đầu năm có 905 nhân viên.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VNĐ) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VNĐ.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng hệ thống Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016) và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất).



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016) và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất).

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính (hợp nhất)

Các báo cáo tài chính (hợp nhất) bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng kỳ kế toán với Công ty mẹ, áp dụng các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty mẹ.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính (hợp nhất), trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên báo cáo kết quả kinh doanh (hợp nhất) và bảng cân đối kế toán (hợp nhất).

Các công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty mẹ nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty mẹ không còn kiểm soát các công ty con đó. Trong trường hợp Công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát các công ty con thì các báo cáo tài chính (hợp nhất) sẽ bao gồm cả kết quả kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty mẹ vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Báo cáo tài chính của các công ty con thuộc đối tượng hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được bao gồm trong báo cáo tài chính (hợp nhất) của Công ty theo phương pháp cộng giá trị sổ kế toán. Báo cáo tài chính của các công ty con khác được hợp nhất vào báo cáo của Công ty mẹ theo phương pháp mua, theo đó tài sản và nợ phải trả được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.
- Thành phẩm bất động sản: Phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động của thành phẩm bất động sản của doanh nghiệp. Thành phẩm bất động sản gồm: Quyền sử dụng đất; nhà; hoặc nhà và quyền sử dụng đất; cơ sở hạ tầng do doanh nghiệp đầu tư xây dựng để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường.
- Hàng hóa bất động sản: Phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động của các loại hàng hoá bất động sản của doanh nghiệp. Hàng hoá bất động sản gồm: Quyền sử dụng đất; nhà; hoặc nhà và quyền sử dụng đất; cơ sở hạ tầng mua để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường; Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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. Chi phí trả trước của Nhóm Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê đất.

Các chi phí trả trước khác

Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Nhóm Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

| <u>Loại tài sản cố định</u> | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 – 25 |
| Máy móc và thiết bị | 02 – 10 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 – 10 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 – 05 |

7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Nhóm Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất lâu dài không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 04 năm.

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

10. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán..

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

12. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty mẹ và các công ty con cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

Doanh thu bán bất động sản

Bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, thường là trùng với chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này phát sinh.

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả kinh hoạt động doanh nghiệp theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng và các khoản giảm trừ trực tiếp doanh thu

Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng là số tiền thuần thắng/thua từ các hoạt động kinh doanh trò chơi có thưởng, trừ đi các điều chỉnh giảm.

Giải thưởng cố định của trò chơi có thưởng được chi trả tại thời điểm người chơi thắng và giảm trừ trực tiếp vào doanh thu trò chơi có thưởng tương ứng. Công ty ghi nhận số tiền gia tăng của giải thưởng tích lũy tiền khi máy có giải thưởng tích lũy tiền được chơi, vào khoản giảm trừ trực tiếp của doanh thu trò chơi có thưởng tương ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Thu nhập được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Thu nhập được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khấu hao của bất động sản cho thuê, các chi phí khác được tính vào giá vốn.

17. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm chi phí đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

19. 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 khi phát sinh. Trường hợp 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 thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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 chi phí đi vay 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 cơ bản 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.

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp: 20%.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó 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 được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

21. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

22. Báo cáo bộ phận

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

Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo khu vực địa lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (HỢP NHẤT) (đơn vị tính: VNĐ)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Tiền mặt | 18.912.190.992 | 15.516.970.442 |
| - Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 20.515.631.870 | 23.440.458.001 |
| - Tiền đang chuyển | 2.272.470.792 | 1.589.028.932 |
| Cộng | 41.700.293.654 | 40.546.457.375 |

2. Phải thu ngắn hạn và dài hạn của khách hàng

2a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Chủ yếu là phải thu tiền bán bất động sản cho khách hàng đang trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho khách hàng.

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu các bên liên quan | 71.095.377.856 | 29.020.993.107 |
| - Công ty TNHH Đầu tư Dự án Đại Phú Lộc | 18.100.000.000 | 27.705.383.107 |
| - Công ty CP Đầu tư Địa ốc Khang Nam | 47.346.346.115 | - |
| - Công ty CP Le Royal | 2.243.722.760 | - |
| - Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai | 2.011.444.726 | - |
| - Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định | 831.610.000 | 831.610.000 |
| - Công ty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam | 484.000.000 | 484.000.000 |
| - Công ty CP TM Thế giới Du lịch - World Travel | 78.254.255 | - |



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Phải thu các khách hàng khác | 116.291.685.527 | 128.972.569.670 |
| - Khách hàng Dự án Long Thới | 55.803.460.409 | 57.754.407.409 |
| - Các khách hàng khác | 60.488.225.118 | 71.218.162.261 |
| Cộng | 187.387.063.383 | 157.993.562.777 |

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chủ yếu là các khoản trả trước ngắn hạn cho các nhà thầu liên quan đến các dự án bất động sản.

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-----------------------|------------------------|
| Trả trước ngắn hạn cho các bên liên quan | 24.074.794.622 | 115.391.891.431 |
| - Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Trung lai | 2.147.191.191 | 72.085.658.000 |
| - Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông | 12.927.603.431 | 12.927.603.431 |
| - Công ty CP SX TM XD Long Bình | 9.000.000.000 | 11.000.000.000 |
| - Công ty CP Xây dựng Khang Phát | - | 19.378.630.000 |
| Trả trước ngắn hạn cho các người bán khác | 75.169.062.114 | 29.956.114.328 |
| - Công ty TNHH MTV Xây dựng và Trang trí Nội thất HT & A | 11.156.735.000 | 960.310.000 |
| - Trả trước cho các người bán khác | 64.012.327.114 | 28.995.804.328 |
| Cộng | 99.243.856.736 | 145.348.005.759 |

4. Phải thu ngắn và dài hạn khác**4a. Phải thu ngắn hạn khác**

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu ngắn hạn các bên liên quan | 56.850.000.000 | 56.979.685.427 |
| - Dự án Quốc Hương (*) | 56.850.000.000 | 56.850.000.000 |
| - Công ty CP Địa ốc Khang Nam (chi hộ điện, nước, ...) | - | 129.685.427 |
| Phải thu ngắn hạn các bên khác | 38.956.042.561 | 32.511.398.825 |
| - Tạm ứng nhân viên | 17.661.964.000 | 17.792.964.000 |
| - Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 21.294.078.561 | 14.718.434.825 |
| Cộng | 95.806.042.561 | 89.491.084.252 |

(*) Trong tháng 1/2026, Công ty đã rút vốn đầu tư dự án này.

4b. Phải thu dài hạn khác

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu dài hạn các bên liên quan | - | - |
| Phải thu dài hạn các bên khác | 14.554.060.000 | 14.554.060.000 |
| - Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Phúc (lô 1,2 dự án khu 6B) | 11.893.000.000 | 11.893.000.000 |
| - Công ty CP Hoàng Hải (dự án Bà Điểm Hóc Môn) | 2.661.060.000 | 2.661.060.000 |
| Cộng | 14.554.060.000 | 14.554.060.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Dự phòng phải thu ngắn hạn và dài hạn khó đòi

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Phải thu của khách hàng ngắn hạn và dài hạn | 46.067.955.000 | (9.793.091.000) | 46.067.955.000 | (5.856.973.800) |
| - Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải | 45.334.571.000 | (9.059.707.000) | 45.334.571.000 | (5.123.589.800) |
| - Công ty CP Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn | 733.384.000 | (733.384.000) | 733.384.000 | (733.384.000) |
| Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác | 20.013.197.045 | (20.013.197.045) | 15.776.917.458 | (15.776.917.458) |
| Cộng | 66.081.152.045 | (29.806.288.045) | 61.844.872.458 | (21.633.891.258) |

6. Hàng tồn kho

Chủ yếu là chi phí đầu tư xây dựng cho các dự án bất động sản đang triển khai.

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|----------|---|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| - Chi phí xây dựng dở dang các dự án bất động sản | 1.690.859.391.266 | - | 1.741.591.653.765 | - |
| + Dự án Khu nhà ở Thương mại, Dịch vụ Sabinco (*) | 528.895.538.401 | - | 535.147.863.249 | - |
| + Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè (*) | 505.531.569.115 | - | 509.234.895.383 | - |
| + Dự án Terra Flora | 231.802.435.434 | - | 279.128.265.435 | - |
| + Dự án Terra Royal | 145.725.860.497 | - | 142.445.956.097 | - |
| + Dự án Long Phước | 50.070.502.033 | - | 49.820.560.917 | - |
| + Các dự án khác | 228.833.485.786 (12.636.094.337) | - | 225.814.112.684 (12.636.094.337) | - |
| - Nguyên liệu vật liệu | 3.458.551.085 | - | 2.553.172.206 | - |
| - Công cụ, dụng cụ | 709.426.490 | - | 691.911.570 | - |
| - Hàng hóa | 1.085.298.830 | - | 164.195.311 | - |
| Cộng | 1.696.112.667.671 (12.636.094.337) | - | 1.745.000.932.852 (12.636.094.337) | - |

(*) Một số quyền sử dụng đất, lợi ích phát sinh trong tương lai từ Dự án Khu nhà ở Thương mại, Dịch vụ Sabinco, Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng (xem tại Thuyết minh V.18).

7. Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn**7a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Công cụ, dụng cụ đang sử dụng | 2.407.270.750 | 1.291.825.464 |
| - Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 1.231.175.872 | 1.698.946.184 |
| Cộng | 3.638.446.622 | 2.990.771.648 |



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7b. Chi phí trả trước dài hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Tiền thuê đất (*) | 10.552.858.227 | 10.936.598.523 |
| - Chi phí sửa chữa | 18.934.867.805 | - |
| - Công cụ, dụng cụ đang dùng | 16.347.968.453 | 22.467.463.893 |
| Cộng | 45.835.694.485 | 33.404.062.416 |

(*) Là khoản tiền thuê đất trả trước tại Khu Thê dục, Thê thao tọa lạc tại đường 28 tháng 04, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, được chuyển nhượng bởi Công ty CP Xây dựng Thương mại Thái Dương theo hợp đồng số 01/HĐMB-2023 ngày 21/11/2023. Thời hạn sử dụng đất đến ngày 10/07/2053.

8. Tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng |
|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Số đầu năm | 676.058.950.107 | 70.718.142.661 | 12.558.637.762 | 13.187.669.569 | 772.523.400.099 |
| -Tăng do mua mới | 16.611.021.000 | 1.694.676.093 | 1.390.781.909 | 293.636.050 | 19.990.115.052 |
| -Tăng do phân loại | - | 2.132.528.434 | - | 21.765.000 | 2.154.293.434 |
| -Giảm do xóa sổ | - | - | - | (673.577.434) | (673.577.434) |
| -Giảm do phân loại | - | - | - | (2.154.293.434) | (2.154.293.434) |
| Số cuối năm | 692.669.971.107 | 74.545.347.188 | 13.949.419.671 | 10.675.199.751 | 791.839.937.717 |
| Giá trị hao mòn | | | | | |
| Số đầu năm | 74.774.359.420 | 30.013.901.286 | 10.798.094.255 | 5.730.054.123 | 121.316.409.084 |
| -Khấu hao trong năm | 16.217.362.692 | 8.727.139.084 | 820.452.924 | 1.017.528.648 | 26.782.483.348 |
| -Tăng do phân loại | 21.947.521 | - | 340.687.368 | - | 362.634.889 |
| -Giảm do xóa sổ | - | - | - | (673.577.434) | (673.577.434) |
| -Giảm do phân loại | - | (340.687.368) | - | (21.947.521) | (362.634.889) |
| Số cuối năm | 91.013.669.633 | 38.400.353.002 | 11.959.234.547 | 6.052.057.816 | 147.425.314.998 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Số đầu năm | 601.284.590.687 | 40.704.241.375 | 1.760.543.507 | 7.457.615.446 | 651.206.991.015 |
| Số cuối năm | 601.656.301.474 | 36.144.994.186 | 1.990.185.124 | 4.623.141.935 | 644.414.622.719 |

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 26.334.670.952 đồng.

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay là 7.361.274.005 đồng (xem tại Thuyết minh V.18).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Tài sản cố định vô hình

| | Quyền sử dụng đất không có thời hạn | Quyền sử dụng đất có thời hạn | Phần mềm máy tính | Cộng |
|------------------------|--|----------------------------------|----------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số đầu năm | 244.422.438.600 | 230.875.064.045 | 1.628.899.000 | 476.926.401.645 |
| -Mua trong năm | - | - | 579.000.120 | 579.000.120 |
| -Giảm trong năm | (32.725.793) | - | - | (32.725.793) |
| Số cuối năm | 244.389.712.807 | 230.875.064.045 | 2.207.899.120 | 477.472.675.972 |
| Giá trị hao mòn | | | | |
| Số đầu năm | - | 19.201.075.852 | 918.830.537 | 20.119.906.389 |
| -Khấu hao trong năm | - | 4.974.977.385 | 251.952.224 | 5.226.929.609 |
| Số cuối năm | - | 24.176.053.237 | 1.170.782.761 | 25.346.835.998 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số đầu năm | 244.422.438.600 | 211.673.988.193 | 710.068.463 | 456.806.495.256 |
| Số cuối năm | 244.389.712.807 | 206.699.010.808 | 1.037.116.359 | 452.125.839.974 |

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.793.154.545 đồng.

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định vô hình dùng thế chấp các khoản vay là 243.062.258.262 đồng (xem tại Thuyết minh V.18).

Giá trị quyền sử dụng đất không có thời hạn và có thời hạn bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 88/2008/GCN-QSHNƠ&QSDDỞ; số 89/2008/GCN-QSHNƠ&QSDDỞ; số 90/2008/GCN-QSHNƠ&QSDDỞ và 125/2008/GCN-QSHNƠ&QSDDỞ tại thửa đất số 16 và 116 tờ bản đồ số 10, địa chỉ số 16 đường Nguyễn Đình Chiểu, phường Đakao, quận 1, TP.HCM (nay là số 16 đường Nguyễn Đình Chiểu, phường Tân Định, TP.HCM).
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CT85085 tại thửa đất số 40 tờ bản đồ số 11, địa chỉ số 20 Nguyễn Bình Khiêm, phường Đakao, quận 1, TP.HCM (nay là số 20 đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Tân Định, TP.HCM).
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CT04783 tại thửa đất số 10 tờ bản đồ số 37, địa chỉ số 106 Lý Chính Thắng, phường 8, quận 3, TP.HCM (nay là số 106 Lý Chính Thắng, TP.HCM).
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CT60226, CT60228, CT60230, CT60232, CT60233, CT60234, CT60235, CT60231 và CT60229 tại thửa đất số 1134 tờ bản đồ số 44,35,47 và 48 địa chỉ phường An Phú, quận 2, TP.HCM (nay là phường Bình Trưng, TP.HCM).
- Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA00054776, AA00054777, AA00054778, AA00054779, AA00054780, AA00054781, AA00054782, AA06202721 địa chỉ phường Võ Thị Sáu, quận 3, TP.HCM (nay là phường Xuân Hòa, TP.HCM).



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Bất động sản đầu tư

| | Nhà và đất | Cộng |
|---------------------|------------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | |
| Số đầu năm | 701.861.285.993 | 701.861.285.993 |
| -Giảm trong năm | (1.153.322.830) | (1.153.322.830) |
| Số cuối năm | <u>700.707.963.163</u> | <u>700.707.963.163</u> |
| Giá trị hao mòn | | |
| Số đầu năm | 114.738.280.039 | 114.738.280.039 |
| -Khấu hao trong năm | 17.114.946.606 | 17.114.946.606 |
| -Giảm trong năm | (134.554.331) | (134.554.331) |
| Số cuối năm | <u>131.718.672.314</u> | <u>131.718.672.314</u> |
| Giá trị còn lại | | |
| Số đầu năm | 587.123.005.954 | 587.123.005.954 |
| Số cuối năm | <u>568.989.290.849</u> | <u>568.989.290.849</u> |

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Khu đô thị An Phú An Khánh, Phường Bình Trưng, Tp. Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất và tài sản từ Khu thương mại và Khách sạn La Vela Saigon thuộc Dự án Terra Royal, Tp. Hồ Chí Minh.

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư dùng thế chấp các khoản vay là 568.989.290.849 đồng (xem tại Thuyết minh V.18).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

| | Năm nay | Năm trước |
|--|------------------------------|-----------------------------|
| - Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (xem tại Thuyết minh VI.1) | 84.077.112.581 | 64.846.507.444 |
| - Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (xem tại Thuyết minh VI.2) | (55.415.113.729) | (58.393.200.087) |
| Lãi/(Lỗ) thuần | <u>28.661.998.852</u> | <u>6.453.307.357</u> |

11. Đầu tư tài chính dài hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------------------------|------------------------------|
| - Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 24.632.424.011 | 20.766.363.733 |
| - Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | 42.566.500.000 | 42.566.500.000 |
| - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 5.600.000.000 | 1.000.000.000 |
| - Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | (3.100.000.000) | (3.100.000.000) |
| Giá trị ghi sổ | <u>69.698.924.011</u> | <u>61.232.863.733</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11a. Đầu tư vào công ty liên kết**Giá gốc khoản đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh**

| | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------|
| | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Giá gốc | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Giá gốc |
| - Công ty CP SX TM XD Long Bình | 36,36 | 36,36 | 21.000.000.000 | 36,36 | 36,36 | 21.000.000.000 |
| - Công ty CP TM Thế giới Du lịch | 23,40 | 17,81 | 6.750.000.000 | 45,00 | 34,25 | 6.750.000.000 |
| - Công ty CP Le Royal | 40,00 | 30,00 | 6.000.000.000 | - | - | - |
| Cộng | | | 33.750.000.000 | | | 27.750.000.000 |

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ như sau:

| | Công ty CP SX TM XD Long Bình | Công ty CP TM Thế giới Du lịch | Công ty CP Le Royal | Cộng |
|---|-------------------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------|
| Giá trị đầu tư | | | | |
| - Số đầu năm | 21.000.000.000 | 6.750.000.000 | - | 27.750.000.000 |
| - Tăng giá trị đầu tư | - | - | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 |
| - Giảm giá trị đầu tư | - | - | - | - |
| - Số cuối năm | 21.000.000.000 | 6.750.000.000 | 6.000.000.000 | 33.750.000.000 |
| Phần lũy kế lãi/(lỗ) lợi nhuận sau khi đầu tư vào công ty liên kết | | | | |
| - Số đầu năm | (4.861.638.970) | (2.121.997.297) | - | (2.121.997.297) |
| - Phần lãi/(lỗ) từ kết quả kinh doanh công ty liên kết trong năm | (570.401.568) | 70.750.076 | (1.634.288.230) | (2.133.939.722) |
| - Số cuối năm | (5.432.040.538) | (2.051.247.221) | (1.634.288.230) | (9.117.575.989) |
| Giá trị ghi sổ | | | | |
| Số đầu năm | 16.138.361.030 | 4.628.002.703 | - | 20.766.363.733 |
| Số cuối năm | 15.567.959.462 | 4.698.752.779 | 4.365.711.770 | 24.632.424.011 |



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11b. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| - Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định (Nhóm Công ty chiếm 5,61% vốn điều lệ) (*) | 34.000.000.000 | - | 34.000.000.000 | - |
| - Công ty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam (Nhóm Công ty chiếm 10,93% vốn điều lệ) (*) | 5.466.500.000 | - | 5.466.500.000 | - |
| - Công ty CP Sài Gòn Măng Đen (Nhóm Công ty chiếm 1,61% vốn điều lệ) | 3.100.000.000 | (3.100.000.000) | 3.100.000.000 | (3.100.000.000) |
| Cộng | 42.566.500.000 | (3.100.000.000) | 42.566.500.000 | (3.100.000.000) |

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được xác định tại ngày 31/12/2025 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-----------------------|------------------------|
| Phải trả người bán cho các bên liên quan | 392.500.500 | 413.490.100 |
| - Công ty CP Đầu tư địa ốc Khang Nam | 326.863.900 | 326.863.900 |
| - Công ty CP Thương mại Thế giới Du lịch | 65.636.600 | 86.626.200 |
| Phải trả người bán cho các bên khác | 96.756.902.603 | 121.078.452.457 |
| - Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Thương mại Vật liệu Xây dựng Ân Long | 19.436.685.620 | 28.508.306.520 |
| - Công ty TNHH TM DV Phú Phú Sương | 15.323.597.840 | 15.623.597.840 |
| - Công ty TNHH TM DV Phú Phú Bảo | 12.314.708.778 | 12.314.708.778 |
| - Phải trả các người bán khác | 49.681.910.365 | 64.631.839.319 |
| Cộng | 97.149.403.103 | 121.491.942.557 |

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn và dài hạn

Là các khoản ứng trước của khách hàng để mua nhà, đất.

13a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------------------|------------------------|
| Người mua trả tiền trước là các bên liên quan | 99.226.068.687 | 89.069.866.983 |
| Người mua trả tiền trước là các bên khác | 198.433.508.131 | 147.407.819.274 |
| Cộng | 297.659.576.818 | 236.477.686.257 |

13b. Người mua trả tiền trước dài hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------------------|------------------------|
| Người mua trả tiền trước là các bên liên quan | - | - |
| Người mua trả tiền trước là các bên khác | 135.185.879.569 | 138.185.879.569 |
| Cộng | 135.185.879.569 | 138.185.879.569 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | Số đầu năm | | Số phát sinh trong năm | | Số cuối năm | |
|------------------------------|-----------------------|----------|------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|
| | Phải nộp | Phải thu | Số phải nộp | Số đã nộp | Phải nộp | Phải thu |
| - Thuế GTGT | 14.638.884.752 | - | 31.636.981.079 | (35.019.975.430) | 11.768.219.631 | 512.329.230 |
| - Thuế nhập khẩu | - | - | 67.267.944 | (67.267.944) | - | - |
| - Thuế tiêu thụ đặc biệt | 150.943.714 | - | 3.999.684.380 | (3.523.055.880) | 627.572.214 | - |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 26.475.355.154 | - | 32.867.272.277 | (32.596.769.047) | 26.745.858.384 | - |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 275.764.716 | - | 5.019.328.891 | (4.474.535.840) | 820.557.767 | - |
| - Khoản thuế khác | 2.685.015.781 | - | 4.680.447.249 | (4.396.642.941) | 2.968.820.089 | - |
| Cộng | 44.225.964.117 | - | 78.270.981.820 | (80.078.247.082) | 42.931.028.085 | 512.329.230 |

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”)

Thuế TNDN phải nộp trong năm được dự tính như sau:

| Chỉ tiêu | Năm nay | Năm trước |
|---|------------------------|------------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 93.150.202.932 | 68.655.135.672 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN: | | |
| - Các khoản điều chỉnh tăng | | |
| + Chi phí không hợp lý | 23.638.777.020 | 16.317.482.599 |
| + Chi phí lãi vay vượt 30% EBITDA | 48.614.238.915 | 37.114.729.217 |
| + Tạm tính 1% thuế TNDN tiền nhận trước | 13.890.245 | 601.849.410 |
| + Phát sinh từ hợp nhất báo cáo tài chính | 340.929.165 | 7.755.000.728 |
| + Lỗ thu nhập chịu thuế trong năm của các công ty con | - | 1.298.532.790 |
| - Các khoản điều chỉnh giảm | - | (114.492.000) |
| Thu nhập chịu thuế | 165.758.038.277 | 131.628.238.416 |
| Lỗ tại các công ty con năm trước được chuyển sang | (13.999.065.363) | - |
| Thu nhập tính thuế | 151.758.972.914 | 131.628.238.416 |
| Thuế suất thuế TNDN | 20% | 20% |
| Thuế TNDN nộp theo thu nhập tính thuế trong năm | 30.351.794.583 | 26.325.647.684 |
| Điều chỉnh Thuế TNDN của các kỳ trước | 2.515.477.694 | 5.342.705.110 |
| Tổng Thuế TNDN phải nộp trong năm | 32.867.272.277 | 31.668.352.794 |



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

| Chi tiết | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | - | 247.557.613 |
| - Bà Lê Thị Trâm Anh (lãi vay) | - | 174.214.880 |
| - Ông Trương Minh Đạt (lãi vay) | - | 73.342.733 |
| <i>Các đối tượng khác</i> | 112.092.621.722 | 197.154.775.801 |
| - Lãi vay | 68.959.586.039 | 56.605.565.805 |
| - Chi phí xây dựng | 37.282.964.052 | 133.988.444.928 |
| - Khác | 5.850.071.631 | 6.560.765.068 |
| Cộng | 112.092.621.722 | 197.402.333.414 |

16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Là tiền cho thuê bất động sản nhận trước từ khách hàng cho toàn bộ thời gian thuê.

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Doanh thu chưa thực hiện với bên liên quan</i> | - | - |
| <i>Doanh thu chưa thực hiện với bên khác</i> | 14.397.664 | 33.497.667 |
| Cộng | 14.397.664 | 33.497.667 |

17. Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác**17a. Phải trả ngắn hạn khác**

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| <i>Phải trả ngắn hạn khác là bên liên quan</i> | - | 39.903.142.755 |
| - Công ty TNHH Charlieone Việt Nam | - | 8.903.142.755 |
| - Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai (hoàn trả tiền ứng trước do thanh lý hợp đồng) | - | 31.000.000.000 |
| <i>Phải trả ngắn hạn khác</i> | 167.442.893.737 | 187.429.069.867 |
| - Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (đặt cọc) (*) | 96.528.461.000 | 96.528.461.000 |
| - Bà Nguyễn Thị Xuân Trang | - | 16.910.000.000 |
| - Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 8.855.385.000 | 6.350.945.000 |
| - Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 62.059.047.737 | 67.639.663.867 |
| Cộng | 167.442.893.737 | 227.332.212.622 |

(*) Là khoản tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc số 04/HĐĐC/SGBD ngày 27/7/2020 để Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (“Địa ốc Chợ Lớn”) mua 46 căn nhà thuộc Dự án Khu nhà ở Thương mại, Dịch vụ Sabinco (do công ty con Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương làm chủ đầu tư). Theo hợp đồng đặt cọc, Địa ốc Chợ Lớn có quyền không mua và nhận lại tiền đặt cọc cùng với số tiền lãi tương ứng theo lãi suất 13%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

17b. Phải trả dài hạn khác

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <i>Phải trả dài hạn khác là bên liên quan</i> | - | <i>11.152.000.000</i> |
| - Công ty TNHH Charlieone Việt Nam (đặt cọc) | - | 11.152.000.000 |
| Phải trả dài hạn khác | 12.857.682.714 | 13.580.461.914 |
| - Ký quỹ, ký cược dài hạn | 12.857.682.714 | 13.580.461.914 |
| Cộng | 12.857.682.714 | 24.732.461.914 |

18. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và dài hạn*Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn và dài hạn trong năm như sau:*

| | Số đầu năm | Số tiền vay phát sinh trong năm | Số tiền vay đã trả trong năm | Số cuối năm |
|----------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------|
| Vay tổ chức, cá nhân | 630.112.972.048 | 600.533.188.174 | (694.300.062.331) | 536.346.097.891 |
| Cộng | 630.112.972.048 | 600.533.188.174 | (694.300.062.331) | 536.346.097.891 |

18a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

| Chi tiết | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| <i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i> | <i>109.900.000.000</i> | <i>109.900.000.000</i> | <i>109.900.000.000</i> | <i>109.900.000.000</i> |
| - Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai ⁽¹⁾ | 109.900.000.000 | 109.900.000.000 | 109.900.000.000 | 109.900.000.000 |
| <i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i> | <i>306.925.525.891</i> | <i>306.925.525.891</i> | <i>280.478.121.046</i> | <i>280.478.121.046</i> |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽²⁾ | 87.476.350.798 | 87.476.350.798 | 84.665.044.076 | 84.665.044.076 |
| - Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt ⁽³⁾ | 12.020.892.180 | 12.020.892.180 | 51.735.107.820 | 51.735.107.820 |
| - Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam ⁽⁴⁾ | 32.098.397.763 | 32.098.397.763 | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 |
| - Ông Nguyễn Xuân Vinh ⁽⁵⁾ | 6.419.885.150 | 6.419.885.150 | 4.419.885.150 | 4.419.885.150 |
| - Bà Nguyễn Thị Thanh ⁽⁶⁾ | 8.000.000.000 | 8.000.000.000 | 8.000.000.000 | 8.000.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh ⁽⁷⁾ | 125.000.000.000 | 125.000.000.000 | 61.658.084.000 | 61.658.084.000 |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽⁸⁾ | 19.000.000.000 | 19.000.000.000 | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| - Nguyễn Thị Xuân Trang ⁽⁹⁾ | 16.910.000.000 | 16.910.000.000 | - | - |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan</i> | - | - | <i>3.054.156.000</i> | <i>3.054.156.000</i> |
| - Bà Lê Thị Trâm Anh | - | - | 2.444.724.000 | 2.444.724.000 |
| - Ông Trương Minh Đạt | - | - | 609.432.000 | 609.432.000 |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả bên khác</i> | <i>47.370.000.000</i> | <i>47.370.000.000</i> | <i>51.190.000.002</i> | <i>51.190.000.002</i> |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 47.370.000.000 | 47.370.000.000 | 50.200.000.002 | 50.200.000.002 |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | - | - | 990.000.000 | 990.000.000 |
| Cộng | 464.195.525.891 | 464.195.525.891 | 444.622.277.048 | 444.622.277.048 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(1) Là khoản vay Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2002/2024/HĐHTKD/KN-ITC ngày 20/02/2024 và phụ lục hợp đồng hợp tác kinh doanh số 562/2025/PLHĐHTKD/KTTL-ITC ngày 28/02/2025.

- Hạn mức vay: 157.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: đến ngày 31/03/2026.
- Lãi suất vay: 13%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

(2) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo các hợp đồng vay vốn sau:

a. Hợp đồng vay vốn số 01/2025/93512/HĐTD ngày 12/08/2025.

- Hạn mức vay: 70.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: dưới 12 tháng.
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ vay.
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh, phát hành bảo lãnh, L/C phục vụ hoạt động kinh doanh.
- Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 106 Lý Chính Thắng, P. Xuân Hòa, Tp. Hồ Chí Minh (xem tại Thuyết minh V.9, V.10).

b. Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2025/11884944/HĐTD ngày 04 tháng 07 năm 2025.

- Hạn mức vay: 74.800.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: đến hết ngày 30/06/2026.
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ vay.
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh, phát hành bảo lãnh, L/C phục vụ hoạt động kinh doanh.
- Tài sản đảm bảo: Nhà đất tại địa chỉ số 213 và 215, đường 9A, Khu dân cư Trung Sơn, ấp 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh và Nhà đất tại địa chỉ số 76 Lê Văn Sỹ, phường 11, quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh. Giá trị thế chấp lần lượt là 62.016.000.000 đồng và 19.368.000.000 đồng. Các tài sản này thuộc quyền sở hữu của Ông Trương Minh Thuận - Tổng Giám đốc Công ty cùng vợ là bà Lê Thị Trâm Anh.

(3) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng vay vốn số HDTD5002025455 ngày 30/10/2025.

- Hạn mức vay: 55.756.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: dưới 12 tháng.
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ vay.
- Mục đích vay: phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động.
- Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 16 Nguyễn Đình Chiểu, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh (xem tại Thuyết minh V.8, V.9); Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Tòa A, B và C Cao ốc An Khang, P. An Phú An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh (xem tại Thuyết minh V.10).

(4) Là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Tân Bình theo Hợp đồng vay vốn số 6360-LAV-202502095 ngày 31/12/2025.

- Hạn mức vay: 40.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: dưới 12 tháng.
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ vay.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động kinh doanh công trình xây dựng.
- Tài sản đảm bảo:
 - + Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 64 tại địa chỉ Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh (xem tại Thuyết minh V.7); Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 347, 355, 442, 444 tại Ấp 4, xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh (xem tại Thuyết minh V.6).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 20 Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh. Tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty (xem tại Thuyết minh V.9).

(5) Là khoản vay ông Nguyễn Xuân Vinh theo Hợp đồng vay vốn sau:

a. Hợp đồng vay vốn số 61A/2024/HĐVV ngày 28/03/2024 và Phụ lục Hợp đồng vay vốn số 839 ngày 23/12/2025

- Hạn mức vay: 5.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: đến ngày 31/12/2026.
- Lãi suất vay: 11%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

b. Hợp đồng vay vốn số 48/2025/HĐVV ngày 24/01/2025

- Hạn mức vay: 2.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: đến ngày 31/12/2026.
- Lãi suất vay: 11%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

(6) Là khoản vay bà Nguyễn Thị Thanh theo Hợp đồng vay vốn số 24/2021/HĐVV ngày 05/01/2021 và Phụ lục hợp đồng vay vốn số 840 ngày 23/12/2025.

- Hạn mức vay: 8.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: đến ngày 31/12/2026.
- Lãi suất vay: 11%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

(7) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh theo Hợp đồng 1789325/25MN/HĐTD (Kèm theo đề nghị giải ngân kế ước kiểm giấy nhận nợ 1789325/25MN/HĐTD/KUNN01 ngày 26/07/2025)

- Hạn mức vay: 125.000.000.000 đồng
- Thời hạn vay: 12 tháng.
- Lãi suất vay: theo giấy nhận nợ.
- Mục đích vay: thanh toán tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa công ty con với công ty mẹ.
- Tài sản đảm bảo: Bất động sản tọa lạc tại Tầng 5 Trung tâm thương mại Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại – dịch vụ và khách sạn tại số 280 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, TP.HCM; Quyền phát sinh từ hợp đồng hứa mua hứa bán giữa Bên vay/Bên được cấp tín dụng (bên bán) và Công ty Cổ phần Thiết Kế Kiến trúc Tương lai; Quyền phát sinh tài sản từ Hợp đồng chuyển nhượng số 440/HĐCN/ĐTKDN ngày 12/06/2025.

(8) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0253/SGN.KHDN/LD24 - 03 ngày 17/1/2025.

- Hạn mức vay: 40.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 12 tháng.
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: Tài sản đảm bảo là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn.

(9) Là khoản vay Bà Nguyễn Thị Xuân Trang theo biên bản thỏa thuận vay vốn số 617/BBTT/ĐTKDN ngày 29/08/2025.

- Thời hạn vay: đến ngày 31/12/2026.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Lãi suất vay: 12%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

18b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

| Chi tiết | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các bên liên quan | - | - | 59.790.123.000 | 59.790.123.000 |
| - Bà Lê Thị Trâm Anh | - | - | 40.541.917.000 | 40.541.917.000 |
| - Ông Trương Minh Đạt | - | - | 19.248.206.000 | 19.248.206.000 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác | 72.150.572.000 | 72.150.572.000 | 125.700.572.000 | 125.700.572.000 |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽¹⁾ | 71.400.572.000 | 71.400.572.000 | 125.700.572.000 | 125.700.572.000 |
| - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam | 750.000.000 | 750.000.000 | - | - |
| Cộng | 72.150.572.000 | 72.150.572.000 | 185.490.695.000 | 185.490.695.000 |

⁽¹⁾ Là khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo các hợp đồng sau:

a. Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022/93512/HĐTDTDH ngày 01/11/2022.

- Hạn mức vay: 180.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 60 tháng.
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ.
- Mục đích vay: thanh toán chi phí hạng mục khách sạn, trung tâm thương mại thuộc dự án Terra Royal.
- Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m² tại The Stars Village, Long Thới - Nhơn Đức huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh (xem tại Thuyết minh V.7); Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 106 Lý Chính Thắng, P. Xuân Hòa, Tp. Hồ Chí Minh (xem tại Thuyết minh V.9, V.10).

b. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2024/11884944/HĐTĐ ký ngày 3/10/2024.

- Hạn mức vay: 47.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 60 tháng.
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ.
- Mục đích vay: Cải tạo tầng 4 tại Khách sạn Lavela Sài Gòn (thuộc dự án khu căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ và khách sạn - Terra Royal).
- Tài sản đảm bảo: Tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án Cải tạo tầng 4 tại Khách sạn Lavela Sài Gòn (Thuộc dự án khu căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ và khách sạn - Terra Royal).

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

| | Tăng do trích lập | | | |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| | Số đầu năm | từ lợi nhuận | Chi trong năm | Số cuối năm |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 19.409.873.535 | 9.206.539.112 | (1.364.020.000) | 27.252.392.647 |
| Cộng | 19.409.873.535 | 9.206.539.112 | (1.364.020.000) | 27.252.392.647 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20. Vốn chủ sở hữu**20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục số 01 đính kèm.

20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|------------------------|---------------|------------------------|---------------|
| | Vốn cổ phần thường | Tỷ lệ (%) | Vốn cổ phần thường | Tỷ lệ (%) |
| - Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Trương Lai | 237.992.970.000 | 24,69 | 237.992.970.000 | 24,69 |
| - Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV | 155.946.900.000 | 16,18 | 155.946.900.000 | 16,18 |
| - Công ty CP Truyền thông Giải trí Terra | 60.730.680.000 | 6,30 | 60.730.680.000 | 6,30 |
| - Vốn góp của cổ đông khác | 509.083.540.000 | 52,83 | 509.083.540.000 | 52,83 |
| Cộng | 963.754.090.000 | 100,00 | 963.754.090.000 | 100,00 |

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

| | Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp | Vốn điều lệ đã góp | Vốn điều lệ còn phải góp |
|-------------|---|------------------------|--------------------------|
| | 963.754.090.000 | 963.754.090.000 | - |
| Cộng | 963.754.090.000 | 963.754.090.000 | - |

20c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

| | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------------|-----------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| + Vốn góp đầu năm | 963.754.090.000 | 963.754.090.000 |
| + Vốn góp tăng trong năm | - | - |
| + Vốn góp cuối năm | 963.754.090.000 | 963.754.090.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã trích trong năm | - | - |

20d. Cổ phiếu

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | | |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng | 96.375.409 | 96.375.409 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 96.375.409 | 96.375.409 |
| Số lượng cổ phiếu quỹ | 440.360 | 440.360 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 440.360 | 440.360 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 95.935.049 | 95.935.049 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 95.935.049 | 95.935.049 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000/CP.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (HỢP NHẤT) (đơn vị tính: VNĐ)**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| - Doanh thu bán bất động sản | 70.765.606.712 | 43.516.712.860 |
| - Doanh thu xây dựng | 150.629.474.906 | 86.129.965.412 |
| - Doanh thu cho thuê mặt bằng | 84.077.112.581 | 64.846.507.444 |
| - Doanh thu dịch vụ trò chơi có thưởng | 11.427.669.656 | 8.418.284.030 |
| - Doanh thu dịch vụ khách sạn | 406.251.581.197 | 353.992.612.351 |
| - Doanh thu khác | 14.358.981.416 | 15.839.286.261 |
| Cộng | <u>737.510.426.468</u> | <u>572.743.368.358</u> |

2. Giá vốn hàng bán

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| - Giá vốn bán bất động sản | 59.440.075.025 | 39.249.585.637 |
| - Giá vốn xây dựng | 139.424.275.613 | 80.826.370.973 |
| - Giá vốn cho thuê mặt bằng | 55.415.113.729 | 58.393.200.087 |
| - Giá vốn dịch vụ trò chơi có thưởng | 3.982.267.118 | 7.919.196.635 |
| - Giá vốn dịch vụ khách sạn | 206.218.195.353 | 189.289.233.328 |
| - Giá vốn khác | 18.969.033.478 | 4.822.028.192 |
| Cộng | <u>483.448.960.316</u> | <u>380.499.614.852</u> |

3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| - Lãi tiền gửi, lãi cho vay | 7.898.652.446 | 902.010.882 |
| - Doanh thu tài chính khác | 149.489.356 | 3.128.441.325 |
| Cộng | <u>8.048.141.802</u> | <u>4.030.452.207</u> |

4. Chi phí tài chính

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------|
| - Chi phí lãi vay | 78.765.876.966 | 76.936.267.364 |
| - Chi phí tài chính khác | 1.236.695.200 | 99.306.621 |
| Cộng | <u>80.002.572.166</u> | <u>77.035.573.985</u> |

5. Chi phí bán hàng

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| - Chi phí cho nhân viên | 10.433.780.823 | 5.167.992.767 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 7.599.260.948 | 3.078.401.954 |
| - Chi phí bán hàng khác | 4.525.626.640 | 694.204.193 |
| Cộng | <u>22.558.668.411</u> | <u>8.940.598.914</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm nay | Năm trước |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Chi phí cho nhân viên | 45.153.537.656 | 30.984.945.968 |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.699.821.512 | 3.500.955.989 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 8.038.133.183 | 17.741.496.238 |
| - Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 34.284.755.284 | 7.599.486.066 |
| Cộng | 90.176.247.635 | 59.826.884.261 |

7. Thu nhập khác

| | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------------------|-----------------------|
| - Lãi từ thanh lý tài sản cố định | - | 125.826.682 |
| + Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định | - | 2.636.363.636 |
| + Giá trị còn lại tài sản cố định | - | (2.510.536.954) |
| - Thu nhập từ tiền đảm bảo hợp tác kinh doanh máy trò chơi có thưởng | - | 5.958.120.000 |
| - Thu nhập từ bù lỗ hợp tác kinh doanh | - | 12.688.312.956 |
| - Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình | 28.105.436.427 | 16.400.435.640 |
| - Thu nhập khác | 883.536.347 | 415.548.396 |
| Cộng | 28.988.972.774 | 30.105.831.374 |

8. Chi phí khác

| | Năm nay | Năm trước |
|---|----------------------|-----------------------|
| - Chi phí ngưng hợp tác kinh doanh máy trò chơi có thưởng | - | 1.905.245.670 |
| - Chi phí khác | 3.076.949.862 | 9.307.635.125 |
| Cộng | 3.076.949.862 | 11.212.880.795 |

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Năm nay | Năm trước (trình bày lại) |
|---|----------------|------------------------------|
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty | 49.983.592.997 | 32.915.996.471 |
| - Trừ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*) | (999.671.860) | (7.848.104.546) |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 48.983.921.137 | 25.067.891.925 |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (CP) | 95.935.049 | 95.935.049 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm sau ngày kết thúc kỳ kế toán (CP) | - | - |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/CP) | 511 | 261 |

(*) Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu của Năm trước được trình bày lại trong Báo cáo tài chính (hợp nhất) Năm nay, do Năm nay phân trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo số thực tế từ lợi nhuận của năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty mẹ số 01/NQ-ĐHCD ngày 29/04/2025 và các Nghị quyết Đại hội cổ đông của các công ty con trong năm 2025.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi Năm nay được tạm trích 2% lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHCD ngày 29/04/2025.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

| | Năm nay | Năm trước (trình bày lại) |
|---|----------------|------------------------------|
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty | 49.983.592.997 | 32.915.996.471 |
| - Trừ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*) | (999.671.860) | (7.848.104.546) |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 48.983.921.137 | 25.067.891.925 |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (CP) | 95.935.049 | 95.935.049 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm sau ngày kết thúc kỳ kế toán (CP) | - | - |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/CP) | 511 | 261 |

(*) Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu của Năm trước được trình bày lại trong Báo cáo tài chính (hợp nhất) Năm nay, do Năm nay phân ánh trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo số thực tế từ lợi nhuận của năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty mẹ số 01/NQ-ĐHCĐ ngày 29/04/2025 và các Nghị quyết Đại hội cổ đông của các công ty con trong năm 2025.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi Năm nay được tạm trích 2% lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHCĐ ngày 29/04/2025.

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm nay | Năm trước |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 104.080.476.305 | 106.599.183.805 |
| - Chi phí nhân công | 146.940.606.188 | 120.600.192.169 |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định | 49.124.359.563 | 65.064.184.087 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 177.746.723.255 | 311.252.185.602 |
| - Chi theo yếu tố khác | 89.008.118.616 | 63.504.396.085 |
| Cộng | 566.900.283.927 | 667.020.141.748 |

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Tài sản tiềm tàng**

Nhóm Công ty không có tài sản tiềm tàng ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính (hợp nhất) cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (hợp nhất).

2. Nợ tiềm tàng

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) không có yếu tố nào cho thấy có thể phát sinh khoản nợ tiềm tàng mà Nhóm Công ty có nghĩa vụ phải thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Nhóm Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

3.1. Thu nhập các thành viên quản lý chủ chốt (bao gồm Hội đồng Quản trị “(HDQT)”, Ban Kiểm soát “(BKS)” và Tổng Giám đốc)

| | Chức vụ | Năm nay | Năm trước |
|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ông Nguyễn Mạnh | Chủ tịch HDQT | 240.000.000 | 240.000.000 |
| Ông Trương Minh Thuận | Phó Chủ tịch HDQT kiêm Tổng GĐ | 1.629.436.000 | 1.433.639.000 |
| Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn | Thành viên HDQT | 144.000.000 | 144.000.000 |
| Ông Trần Hữu Khánh | Thành viên HDQT | 144.000.000 | 144.000.000 |
| Bà Nguyễn Thị Xuân Trang | Thành viên HDQT | 216.000.000 | 144.000.000 |
| Bà Phan Hồng Liên | Trưởng BKS | 144.000.000 | 144.000.000 |
| Bà Hồ Thị Lưu | Thành viên BKS | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Ông Lê Quang Sơn | Thành viên BKS | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Ông Đoàn Hữu Chí | Phó Tổng GĐ | 622.513.000 | 636.532.000 |
| Ông Âu Chí Nhân | Phó Tổng Giám đốc | 521.780.000 | 471.111.000 |
| Cộng | | 3.781.729.000 | 3.477.282.000 |

**3.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác***Danh sách các bên liên quan khác*

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|--|
| 1. Công ty CP SX TM XD Long Bình | Công ty có quan hệ liên kết |
| 2. Công ty CP Thương mại Thế giới Du lịch | Công ty có quan hệ liên kết |
| 3. Công ty CP Le Royal | Công ty có quan hệ liên kết |
| 4. Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định | Đầu tư khác |
| 5. Công ty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam | Đầu tư khác |
| 6. Công ty CP Sài Gòn Măng Đen | Đầu tư khác |
| 7. Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông | Công ty có cùng thành viên chủ chốt |
| 8. Công ty CP Đầu tư Địa ốc Khang Nam | Công ty có lãnh đạo có liên quan đến thành viên chủ chốt |
| 9. Công ty TNHH Charlieone Việt Nam | Đối tác Hợp đồng hợp tác kinh doanh (đã ngưng hợp tác từ tháng 6 năm 2024) |
| 10. Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai | Cổ đông lớn của Công ty |
| 11. Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV | Cổ đông lớn của Công ty |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|--|---|
| 12. Công ty CP Truyền thông Giải trí Terra | Cổ đông lớn của Công ty |
| 13. Công ty TNHH Đầu tư Dự án Đại Phú Lộc | Công ty có lãnh đạo có liên quan đến thành viên chủ chốt trong Công ty |
| 14. Bà Lê Thị Trâm Anh | Người có liên quan với thành viên chủ chốt |
| 15. Ông Trương Minh Đạt | Người có liên quan với thành viên chủ chốt |
| 16. Bà Trương Minh Nguyệt | Người có liên quan với thành viên chủ chốt |
| 17. Công ty CP Xây dựng Khang Phát | Công ty có lãnh đạo có liên quan đến thành viên chủ chốt trong Nhóm công ty |

Giao dịch với bên liên quan khác

| | Năm nay | Năm trước |
|--|----------------|------------------|
| Công ty CP Đầu tư Địa ốc Khang Nam | | |
| - Thu hồi công nợ | 142.807.930 | 8.467.815 |
| - Mua NVL | 1.739.870.000 | - |
| - Doanh thu xây dựng | 65.254.932.144 | - |
| Công ty TNHH Charlieone Việt Nam | | |
| - Phân chia lãi/(lỗ) từ hoạt động vận hành | - | (34.111.072.869) |
| - Thu nhập từ tiền đảm bảo hợp tác kinh doanh | - | 5.958.120.000 |
| - Mua dịch vụ | - | 2.088.157.777 |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ | - | 1.534.321.214 |
| - Hoàn trả tiền ký quỹ | 12.338.046.966 | - |
| Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai | | |
| - Chi phí xây dựng | - | 17.089.160.000 |
| - Nhóm Công ty vay | - | 157.000.000.000 |
| - Nhóm Công ty trả nợ vay | - | 47.100.000.000 |
| - Lãi vay | 14.287.000.000 | 17.341.252.113 |
| - Trả lãi vay | 14.287.101.093 | 8.849.571.484 |
| - Nhóm Công ty hoàn trả tiền ứng trước | - | 69.000.000.000 |
| - Lãi trả chậm hoàn trả tiền cọc | - | 4.809.567.192 |
| - Nhóm Công ty thanh toán phí dịch vụ | - | 2.380.643.026 |
| - Thu hồi tiền cho vay | - | 13.495.984.676 |
| - Lãi cho vay | - | 355.510.213 |
| - Thu lãi cho vay | - | 1.622.516.895 |
| - Mua công cụ, dụng cụ | 494.150.000 | 2.403.247.320 |
| - Doanh thu thi công | 1.862.448.820 | - |
| - Chi phí thi công | - | 5.000.000.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

| Năm trước | Doanh thu thuần | Giá vốn hàng bán | Lãi gộp |
|--------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Bán bất động sản | 43.516.712.860 | 39.249.585.637 | 4.267.127.223 |
| Xây dựng | 86.129.965.412 | 80.826.370.973 | 5.303.594.439 |
| Cho thuê | 64.846.507.444 | 58.393.200.087 | 6.453.307.357 |
| Trò chơi có thưởng | 8.418.284.030 | 7.919.196.635 | 499.087.395 |
| Khách sạn | 353.992.612.351 | 189.289.233.328 | 164.703.379.023 |
| Khác | 15.839.286.261 | 4.822.028.192 | 11.017.258.069 |
| Cộng | 572.743.368.358 | 380.499.614.852 | 192.243.753.506 |

- Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Trong năm, toàn bộ hoạt động của Nhóm Công ty là toàn bộ trên lãnh thổ Việt Nam.

5. Tài sản đảm bảo**Tài sản thế chấp cho đơn vị khác**

Nhóm Công ty thế chấp chi phí xây dựng dở dang các dự án bất động sản, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư để đảm bảo cho khoản vay của các ngân hàng (xem Thuyết minh số V.6, V.8, V.9, V.10, và V.18).

6. Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Nhóm Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập dựa trên giả thiết Nhóm Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

7. Các Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Báo cáo tài chính (hợp nhất) của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc kỳ kế toán cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (hợp nhất).

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



NGUYỄN THỊ NGỌC

HÀ THU HƯƠNG

TRƯƠNG MINH THUẬN



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

| | Năm nay | Năm trước |
|--|----------------|----------------|
| Ông Trương Minh Thuận | | |
| - Thu hồi tạm ứng | - | 5.580.114.850 |
| Công ty CP Xây dựng Khang Phát | | |
| - Chi phí xây dựng | 9.450.303.544 | 43.402.335.420 |
| Công ty CP Thế Giới Du Lịch | | |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ | - | 269.965.280 |
| Công ty TNHH Đầu tư Dự án Đại Phú Lộc | | |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ | - | 22.732.166.460 |
| - Công ty thu tiền thi công công trình | 9.605.383.107 | - |
| Bà Lê Thị Trâm Anh | | |
| - Trả nợ vay | 42.986.641.000 | 2.444.724.000 |
| - Lãi vay | 2.977.060.366 | 5.321.058.156 |
| - Trả lãi đi vay | 3.151.275.246 | - |
| Ông Trương Minh Đạt | | |
| - Lãi vay | 1.394.019.423 | 2.451.461.403 |
| - Trả nợ vay | 19.857.638.000 | 609.432.000 |
| - Trả lãi đi vay | 1.467.362.156 | - |

Số dư với bên liên quan khác

Số dư với các bên liên quan khác được trình bày tại Thuyết minh số V.2, V.3, V.4, V.12, V.13, V.15, V.17, V.18.

4. Báo cáo bộ phận**- Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

| Năm nay | Doanh thu thuần | Giá vốn hàng bán | Lãi gộp |
|--------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Bán bất động sản | 70.765.606.712 | 59.440.075.025 | 11.325.531.687 |
| Xây dựng | 150.629.474.906 | 139.424.275.613 | 11.205.199.293 |
| Cho thuê | 84.077.112.581 | 55.415.113.729 | 28.661.998.852 |
| Trò chơi có thưởng | 11.427.669.656 | 3.982.267.118 | 7.445.402.538 |
| Khách sạn | 406.251.581.197 | 206.218.195.353 | 200.033.385.844 |
| Khác | 14.358.981.416 | 18.969.033.478 | (4.610.052.062) |
| Cộng | 737.510.426.468 | 483.448.960.316 | 254.061.466.152 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (hợp nhất) (tiếp theo)

PHỤ LỤC SỐ 01: TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

| Chỉ tiêu | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Vốn khác của chủ sở hữu | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | Cộng |
|---|---------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| A | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 | | | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | 963.754.090.000 | 748.683.126.824 | 4.502.976.820 | (9.825.117.611) | 98.477.284.311 | 332.974.535.444 | 166.407.269.259 | 2.304.974.165.047 |
| Tăng trong năm | - | - | - | - | 5.583.216.377 | 40.328.895.614 | (6.106.986.599) | 39.805.125.392 |
| - Lãi trong năm | - | - | - | - | - | 32.915.996.471 | - | 32.915.996.471 |
| - Bổ sung từ phân phối lợi nhuận | - | - | - | - | 5.583.216.377 | - | - | 5.583.216.377 |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - | 7.412.899.143 | (6.106.986.599) | 1.305.912.544 |
| Giảm trong năm | - | - | (675.446.523) | - | (675.446.523) | (9.862.511.852) | (10.877.429.832) | (22.090.834.730) |
| - Lỗ trong năm | - | - | - | - | - | - | (361.154.862) | (361.154.862) |
| - Trích Quỹ đầu tư phát triển | - | - | - | - | - | (5.583.216.377) | - | (5.583.216.377) |
| - Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | - | (2.592.818.834) | (344.183.313) | (2.937.002.147) |
| - Thường ban điều hành | - | - | - | - | - | (1.686.476.641) | (172.091.657) | (1.858.568.298) |
| - Chia cổ tức | - | - | - | - | - | - | (10.000.000.000) | (10.000.000.000) |
| - Giảm khác | - | - | (675.446.523) | - | (675.446.523) | - | - | (1.350.893.046) |
| Tại ngày 31/12/2024 | 963.754.090.000 | 748.683.126.824 | 3.827.530.297 | (9.825.117.611) | 103.385.054.165 | 363.440.919.206 | 149.422.852.828 | 2.322.688.455.709 |
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 | | | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 963.754.090.000 | 748.683.126.824 | 3.827.530.297 | (9.825.117.611) | 103.385.054.165 | 363.440.919.206 | 149.422.852.828 | 2.322.688.455.709 |
| Tăng trong năm | - | - | - | - | 5.825.662.966 | 49.983.592.997 | 388.315.754.856 | 444.125.010.819 |
| - Lãi trong năm | - | - | - | - | - | 49.983.592.997 | 13.675.754.856 | 63.659.347.853 |
| - Bổ sung từ phân phối lợi nhuận | - | - | - | - | 5.825.662.966 | - | - | 5.825.662.966 |
| - Vốn góp tăng trong năm | - | - | - | - | - | - | 374.640.000.000 | 374.640.000.000 |
| Giảm trong năm | - | - | - | - | - | (14.453.263.792) | (10.053.686.677) | (24.506.950.469) |
| - Trích Quỹ đầu tư phát triển | - | - | - | - | - | (5.825.662.966) | - | (5.825.662.966) |
| - Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | - | (7.848.104.546) | (1.358.434.566) | (9.206.539.112) |
| - Thường HĐQT và Ban Kiểm soát | - | - | - | - | - | (779.496.280) | (95.252.111) | (874.748.391) |
| - Bổ sung vốn đầu tư của chủ sở hữu | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Chia cổ tức | - | - | - | - | - | - | (8.600.000.000) | (8.600.000.000) |
| Tại ngày 31/12/2025 | 963.754.090.000 | 748.683.126.824 | 3.827.530.297 | (9.825.117.611) | 109.210.717.131 | 398.971.248.411 | 527.684.921.007 | 2.742.306.516.059 |



Chi tiết lợi ích của các cổ đông không kiểm soát tại ngày 31/12/2025

| Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong các công ty con | Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 | | | | | Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 |
|---|-------------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|--|
| | Vốn cổ phần | Vốn khác của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế | Cộng | Lãi/(lỗ) trong năm |
| Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương | 481.680.000.000 | - | - | (44.859.822.593) | 436.820.177.407 | (57.031.924) |
| Công ty CP Xây dựng Intresco | 6.000.000.000 | 675.446.523 | 1.451.366.753 | 12.378.988.032 | 20.505.801.308 | 4.306.189.958 |
| Công ty CP DV DL NH KS Royal | 50.000.000.000 | - | 1.536.965.511 | 18.821.976.781 | 70.358.942.292 | 9.426.596.822 |
| Cộng | 537.680.000.000 | 675.446.523 | 2.988.332.264 | (13.658.857.780) | 527.684.921.007 | 13.675.754.856 |

Người lập biểu



NGUYỄN THỊ NGỌC

Kế toán trưởng



HÀ THU HƯƠNG

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Trưởng Giám đốc




TRƯƠNG MINH THUẬN

