

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 - RIÊNG

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 Hội đồng quản trị	02 - 05
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	06 - 07
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	08 - 09
4. Báo cáo kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11
6. Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 – 43
7. Phụ lục 01 – Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu	44



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

1. Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần 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 Kế hoạch và Đầu tư 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 chín mươi ngàn đồng Việt Nam).

Công ty đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (Hose) với mã giao dịch là ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 09 năm 2009.

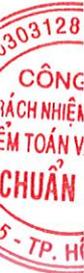
2. Trụ sở hoạt động

• Trụ sở chính

- Địa chỉ : 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : +84 (028) 38 230 256
- Fax : +84 (028) 38 293 764
- Mã số thuế : 0 3 0 2 1 9 9 8 6 4

• 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, Phường 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, phường Xuân Hòa, 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, phường Tân Định Tp. Hồ Chí Minh	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo của Hội đồng Quản trị (tiếp theo)

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

• 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	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 (*)	Số 18 Nguyễn Bình Khiêm, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh	0,00%	0,00%	23,40%	45,00%	17,81%	34,25%
3.	Công ty Cổ phần Le Royal (**)	Tầng 4, 280 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, TP.Hồ Chí Minh	0,00%	0,00%	40,00%	0,00%	30,00%	0,00%

(*) 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 20,80% quyền biểu quyết tại Travel World) và Công ty CP Xây dựng Intresco (chiếm 2,60% quyền biểu quyết tại Travel World).

(**) Công ty Cổ phần 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).

3. 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.

4. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

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

4.1 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	28/04/2021	-
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên	28/04/2021	-
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên	29/04/2022	-
Ông Lê Vĩnh Khiêm	Thành viên	29/04/2022	-

4.2 Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày 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 Lư	Thành viên	28/04/2021	-



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo của Hội đồng Quản trị (tiếp theo)

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

4.3 Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái/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	-

5. Đại diện theo pháp luật

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

6. Đánh giá tình hình hoạt động

Kết quả hoạt động và tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính (riêng) từ trang 08 đến trang 44.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị, Báo cáo tài chính (riêng) của 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 niên độ cho đến ngày lập Báo cáo tài chính (riêng) cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (riêng).

8. 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 (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

9. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính (riêng) để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính (riêng) này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- 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 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 (riêng).
- Lập Báo cáo tài chính (riêng) trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 (riêng).

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số kế toán tuân thủ Chế độ Kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của 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 các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (riêng).

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo của Hội đồng Quản trị (tiếp theo)

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

10. **Phê duyệt Báo cáo tài chính (riêng)**

Chúng tôi, các thành viên Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính (riêng) đính kèm. Báo cáo tài chính (riêng) đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính (riêng) của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) và các luồng lưu chuyển tiền tệ (riêng) 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 (riêng).

TM. Hội đồng quản trị

NGUYỄN MẠNH

Chủ tịch

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2025.



Số: 270301/26/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC 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 (riêng) kèm theo của Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026, từ trang 08 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán (riêng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Kết quả kinh doanh (riêng), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (riêng) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính (riêng) của Công ty 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 (riêng). 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 (riêng) 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 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 của Công ty 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. 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Công ty. 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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.

128174

ÔNG T
NHIỆM HỮ
DÁN VÀ T
JAN VI

P. HỒ C

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính (riêng) đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính (riêng) của Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) và các luồng lưu chuyển tiền tệ (riêng) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty. Báo cáo này được lập 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 về lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo kiểm toán rằng, phạm vi của Báo cáo tài chính này chỉ phản ánh tình hình tài chính và các khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả kinh doanh năm tài chính kết thúc cùng ngày. Việc hợp nhất Báo cáo tài chính của Công ty với công ty con không thuộc phạm vi báo cáo này.

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 CNDKHN số 1512-2023-071-1
Chữ ký được ủy quyền



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

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (RIÊNG)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.370.589.650.089	1.503.473.467.918
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	20.399.684.663	27.606.178.415
111	1. Tiền		20.399.684.663	27.606.178.415
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		263.586.245.418	335.852.540.684
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.2	118.240.609.582	125.798.217.439
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.3	89.896.107.351	50.130.552.103
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	93.469.066.023
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.4a	65.242.619.485	72.311.678.919
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.5	(9.793.091.000)	(5.856.973.800)
140	IV. Hàng tồn kho	V.6	1.085.164.602.484	1.138.955.520.013
141	1. Hàng tồn kho		1.098.822.034.737	1.152.612.952.266
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.657.432.253)	(13.657.432.253)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.439.117.524	1.059.228.806
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	1.439.117.524	485.083.473
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	574.145.333
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.746.973.253.005	2.104.310.712.103
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		295.465.763.645	282.417.343.778
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	51.902.550.215	39.322.359.723
222	- Nguyên giá		83.665.484.568	66.942.775.002
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(31.762.934.353)	(27.620.415.279)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.9	243.563.213.430	243.094.984.055
228	- Nguyên giá		243.641.258.382	243.094.984.055
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(78.044.952)	-
230	III. Bất động sản đầu tư	V.10	1.391.783.099.747	1.428.875.358.532
231	- Nguyên giá		1.618.145.561.700	1.619.298.884.530
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(226.362.461.953)	(190.423.525.998)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.11	1.029.407.278.800	352.850.792.569
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.052.320.000.000	376.960.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		21.000.000.000	21.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		42.566.500.000	42.566.500.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(92.079.221.200)	(88.675.707.431)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.600.000.000	1.000.000.000
260	VI. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI			
260	VI. Tài sản dài hạn khác		18.424.110.813	20.259.060.224
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	16.836.762.338	18.624.928.365
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.587.348.475	1.634.131.859
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.117.562.903.094	3.607.784.180.021

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (RIÊNG) (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		2.038.328.488.548	1.536.720.304.534
310	I. Nợ ngắn hạn		1.187.676.295.309	1.288.179.376.518
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	179.814.648.842	254.650.051.200
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13a	259.314.650.574	207.520.857.593
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	25.044.242.272	27.902.013.470
314	4. Phải trả người lao động		2.172.750.314	2.003.453.887
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15a	72.121.224.924	65.644.045.159
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.16	127.105.306.757	115.469.861.303
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.17a	236.300.870.408	117.419.183.021
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.18a	276.774.146.068	488.149.155.664
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	9.028.455.150	9.420.755.221
330	II. Nợ dài hạn		850.652.193.239	248.540.928.016
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	V.15b	24.463.265.223	-
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	73.066.514.000	20.218.514.000
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.18b	611.200.000.000	83.400.000.000
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		1.274.261.909	1.274.261.909
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.079.234.414.546	2.071.063.875.487
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.20	2.079.234.414.546	2.071.063.875.487
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
415	3. Cổ phiếu quỹ		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		96.375.409.000	96.375.409.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		280.246.906.333	272.076.367.274
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		270.924.307.398	237.281.319.041
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		9.322.598.935	34.795.048.233
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.117.562.903.094	3.607.784.180.021

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, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

KẾT QUẢ KINH DOANH (RIÊNG)

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

KẾT QUẢ KINH DOANH (RIÊNG)
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	VI.1	390.730.929.800	295.392.839.133
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		390.730.929.800	295.392.839.133
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	239.908.830.200	181.980.448.772
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		150.822.099.600	113.412.390.361
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	20.251.632.628	41.072.700.853
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	91.944.287.508	85.008.118.777
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		87.318.857.358	63.556.059.026
24	8. Chi phí bán hàng	VI.5	14.871.791.099	2.841.640.140
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	41.477.578.916	22.772.257.640
30	10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		22.780.074.705	43.863.074.657
31	11. Thu nhập khác	VI.7	301.727.441	13.670.143.515
32	12. Chi phí khác	VI.8	1.089.276.397	8.074.342.377
40	13. Lợi nhuận khác		(787.548.956)	5.595.801.138
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		21.992.525.749	49.458.875.795
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.14	12.623.143.430	14.520.559.280
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		46.783.384	143.268.282
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		9.322.598.935	34.795.048.233

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

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ NGỌC

Kế toán trưởng

HÀ THU HƯƠNG

Tổng Giám đốc



TRƯƠNG MINH THUẬN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (RIÊNG)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (RIÊNG)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

DVT: VNĐ

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	21.992.525.749	49.458.875.795
	2. Điều chỉnh cho các khoản		114.969.427.372	170.200.459.131
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	V.8,9,10	40.967.631.746	57.097.752.666
03	- Các khoản dự phòng	VI.4	7.339.630.969	21.443.364.937
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(88.156.532)	(12.049.862)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(20.568.536.169)	28.115.332.364
06	- Chi phí lãi vay	VI.4	87.318.857.358	63.556.059.026
07	- Các khoản điều chỉnh khác			
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		136.961.953.121	219.659.334.926
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(18.861.583.939)	38.072.301.340
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		53.790.917.529	(25.559.547.947)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		147.796.296.287	(255.215.052.357)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		834.131.976	(2.647.001.240)
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(48.355.377.888)	(29.724.041.004)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.14	(13.854.208.890)	(30.816.794.200)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	51.910.000.000
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(1.544.359.947)	(24.872.420.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		256.767.768.249	(59.193.220.482)
	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	V.8	(19.614.373.329)	(20.602.826.058)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		331.800.000	5.436.363.636
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(13.950.000.000)	(14.657.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		102.819.066.023	500.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(675.360.000.000)	-
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		25.286.098.369	38.671.616.983
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(580.487.408.937)	9.348.154.561
	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.18a	682.256.707.017	410.731.772.055
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	V.18a	(365.831.716.613)	(453.955.885.782)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		316.424.990.404	(43.224.113.727)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (20+30+40)		(7.294.650.284)	(93.069.179.648)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	V.1	27.606.178.415	120.663.308.201
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		88.156.532	12.049.862
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	V.1	20.399.684.663	27.606.178.415



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

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ NGỌC

Kế toán trưởng

HÀ THU HƯƠNG



TRƯƠNG MINH THUẬN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

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 (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà.

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 Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Doanh thu năm nay tăng 32,28% chủ yếu do doanh thu bán bất động sản và cho thuê mặt bằng tăng hơn so với năm trước. Giá vốn bán hàng chỉ tăng 31,83% do Công ty đã thanh lý hợp đồng hợp tác kinh trò chơi có thưởng dành cho người nước ngoài và tự vận hành dẫn đến lợi nhuận gộp tăng 32,99%. Khoản cổ tức được nhận từ đầu tư tài chính giảm mạnh nên doanh thu hoạt động tài chính giảm 50,69%. Tuy nhiên, do Công ty tự vận hành hoạt động kinh doanh trò chơi có thưởng, nên doanh thu chưa ổn định, chi phí đầu tư, quản lý ban đầu cao nên lợi nhuận thuần mang lại từ hoạt động kinh doanh năm nay thấp hơn năm trước (giảm 48,07%).

6. Cấu trúc Công ty

Các 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, Phường 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 83 Lý Chính Thắng, phường Xuân Hòa, 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, phường Tân Định, Tp. HCM	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

• Các 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	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 (*)	Số 18 Nguyễn Bình Khiêm, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh	0,00%	0,00%	23,40%	45,00%	17,81%	34,25%
3.	Công ty Cổ phần Le Royal (**)	Tầng 4, 280 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	0,00%	0,00%	40,00%	0,00%	30,00%	0,00%

(*) 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 20,80% quyền biểu quyết tại Travel World) và Công ty CP Xây dựng Intresco (chiếm 2,60% quyền biểu quyết tại Travel World).

(**) Công ty Cổ phần 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 niên độ Công ty có 144 nhân viên, tại ngày đầu năm có 191 nhân viên.

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của 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

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) cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

Ban điều hành 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) cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính (riêng).



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. 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.

2. 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.

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.

3. 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:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chủ yếu là chi phí phát triển dự án.
- 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 năm 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 niên độ được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4. 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.

12817
ÔNG T
NHIỆM H
DÁN VÀ T
JẢN VI
P. HỒ C

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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 niên độ. Chi phí trả trước của 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 là 30 năm.

Các chi phí trả trước khác

Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, 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.

5. 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 năm.

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 năm.

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

6. 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 năm 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 năm.

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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.

7. 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.

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 năm.

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.

8. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ 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 niên độ.

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.

9. 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.

10. 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 trả 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.

11. 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

12. 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 cũng như các quy 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.

13. 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 chuyên 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 năm 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 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.

12817

ÔNG T
NHIỆM H
OÁN VÀ
JAN V

TP. HỒ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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 năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN 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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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 niên độ 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 niên độ. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ 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
- 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.

19. 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.

20. 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (RIÊNG) (đơn vị tính: VNĐ)**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền mặt	16.497.681.951	14.417.328.029
+ Tiền mặt - VND	12.739.982.445	9.979.743.521
+ Tiền mặt - Ngoại tệ (USD)	3.757.699.506	4.437.584.508
	(#USD 144.084)	(#USD 175.948)
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.845.320.712	13.188.850.386
- Tiền đang chuyển	56.682.000	-
Cộng	<u>20.399.684.663</u>	<u>27.606.178.415</u>

2. 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.

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	<u>4.179.691.738</u>	<u>4.035.960.685</u>
- Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal	2.864.081.738	2.720.350.685
- 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
Phải thu các khách hàng khác	<u>114.060.917.844</u>	<u>121.762.256.754</u>
- Khách hàng Dự án Long Thới	55.803.460.409	57.754.407.409
- Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	45.104.571.000	37.089.414.000
- Khách hàng Dự án Terra Royal	5.145.504.523	9.835.347.370
- Khách hàng Dự án 6B	1.851.194.222	2.462.179.972
- Các khách hàng khác	6.156.187.690	14.620.908.003
Cộng	<u>118.240.609.582</u>	<u>125.798.217.439</u>

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.

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước ngắn hạn cho các bên liên quan	<u>24.039.261.807</u>	<u>23.927.603.431</u>
- 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 Cổ phần Xây dựng Intresco	2.111.658.376	-
Trả trước ngắn hạn cho các người bán khác	<u>65.856.845.544</u>	<u>26.202.948.672</u>
- 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	54.700.110.544	25.242.638.672
Cộng	<u>89.896.107.351</u>	<u>50.130.552.103</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu ngắn hạn các bên liên quan	56.850.000.000	62.170.855.627
- Thực hiện Dự án Quốc Hương	56.850.000.000	56.850.000.000
- Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương (lãi cho vay)	-	5.191.170.200
- Công ty CP Địa ốc Khang Nam (tiền điện, nước...)	-	129.685.427
Phải thu ngắn hạn các bên khác	8.392.619.485	10.140.823.292
- Tạm ứng nhân viên	136.669.000	309.669.000
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	8.255.950.485	9.831.154.292
Cộng	65.242.619.485	72.311.678.919

4b. Phải thu dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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

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

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
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 dài hạn khác	2.661.060.000	(2.661.060.000)	2.661.060.000	(2.661.060.000)
- Công ty CP Hoàng Hải	2.661.060.000	(2.661.060.000)	2.661.060.000	(2.661.060.000)
Cộng	48.729.015.000	(12.454.151.000)	48.729.015.000	(8.518.033.800)

28175
CÔNG TY
THƯƠNG MẠI VÀ
ĐẦU TƯ
HỒ CHÍ MINH
HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)**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
<i>Công cụ, dụng cụ</i>	45.694.823	-	88.138.633	-
<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</i>	1.098.275.256.536 (13.657.432.253)		1.152.505.441.828 (13.657.432.253)	
- Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè (*)	514.507.109.730	-	518.210.435.998	-
- Dự án Terra Flora - Nhơn Trạch	236.943.539.793	-	288.143.914.933	-
- Dự án 6A	132.698.771.681	-	132.338.771.681	-
- Dự án Terra Royal	113.299.899.009	-	113.239.999.009	-
- Dự án Long Phước (2)	50.070.502.033	-	49.820.560.917	-
- Dự án 6B – Lô 5, 6, 8	23.495.309.949	-	23.777.993.658	-
- Dự án Bình Trưng Đông	12.735.621.599	-	12.735.621.599	-
- Các dự án khác	14.524.502.742 (13.657.432.253)		14.238.144.033 (13.657.432.253)	
<i>Hàng hóa</i>	501.083.378	-	19.371.805	-
Cộng	1.098.822.034.737 (13.657.432.253)		1.152.612.952.266 (13.657.432.253)	

(*) Một số quyền sử dụng đất tại Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè và Dự án Long Phước dùng để thế chấp cho khoản vay tại các 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
- CCDC đã xuất dùng chờ phân bổ	1.368.785.092	441.896.869
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	70.332.432	43.186.604
Cộng	1.439.117.524	485.083.473

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền thuê đất và Khu TĐTT Nhơn Trạch (*)	10.552.858.227	10.936.598.523
- CCDC đã xuất dùng chờ phân bổ	4.086.970.306	4.687.108.541
- Chi phí trả trước dài hạn khác	2.196.933.805	3.001.221.301
Cộng	16.836.762.338	18.624.928.365

(*) Là khoản tiền thuê đất trả trước tại Khu thể dục, thể thao đường 28 tháng 04, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn sử dụng đất đến ngày 10/07/2053.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)**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	42.144.062.023	18.751.554.410	4.254.115.509	1.793.043.060	66.942.775.002
Tăng trong năm	16.611.021.000	785.266.000	-	-	17.396.287.000
- Tăng do mua mới	16.611.021.000	785.266.000	-	-	17.396.287.000
Giảm trong năm	-	-	-	(673.577.434)	(673.577.434)
- Giảm do hư hỏng	-	-	-	(673.577.434)	(673.577.434)
Số cuối năm	58.755.083.023	19.536.820.410	4.254.115.509	1.119.465.626	83.665.484.568
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	21.134.236.731	439.019.979	4.254.115.509	1.793.043.060	27.620.415.279
Tăng trong năm	2.115.840.397	2.700.256.111	-	-	2.342.832.908
- Khấu hao trong năm	2.115.840.397	2.700.256.111	-	-	2.342.832.908
Giảm trong năm	-	-	-	(673.577.434)	(673.577.434)
- Giảm do hư hỏng	-	-	-	(673.577.434)	(673.577.434)
Số cuối năm	23.250.077.128	3.139.276.090	4.254.115.509	1.119.465.626	31.762.934.353
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	21.009.825.292	18.312.534.431	-	-	39.322.359.723
Số cuối năm	35.505.005.895	16.397.544.320	-	-	51.902.550.215

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 12.113.190.126 đồng.

- Giá trị còn lại cuối năm được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay: 7.361.274.005 đồng (xem tại Thuyết minh V.18).

9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất lâu dài(*)	Phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	243.094.984.055	-	243.094.984.055
- Mua trong năm	-	579.000.120	579.000.120
- Giảm trong năm	(32.725.793)	-	(32.725.793)
Số cuối năm	243.062.258.262	579.000.120	243.641.258.382
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	-	-
- Khấu hao trong năm	-	78.044.952	78.044.952
- Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	-	78.044.952	78.044.952
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	243.094.984.055	-	243.094.984.055
Số cuối năm	243.062.258.262	500.955.168	243.563.213.430

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

(*) Quyền sử dụng đất lâu dài bao gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 88/2008/GCN-QSHNƠ&QSDDO; số 89/2008/GCN-QSHNƠ&QSDDO; số 90/2008/GCN-QSHNƠ&QSDDO và 125/2008/GCN-QSHNƠ&QSDDO 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, phường Xuân Hòa, 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).

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 0 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).

10. Bất động sản đầu tư

	Nhà và đất (**)	Cộng
Nguyên giá		
Số đầu năm	1.619.298.884.530	1.619.298.884.530
- Tăng trong năm	-	-
- Giảm trong năm	(1.153.322.830)	(1.153.322.830)
- Giảm do bán trong năm	(1.153.322.830)	(1.153.322.830)
Số cuối năm	1.618.145.561.700	1.618.145.561.700
Giá trị hao mòn		
Số đầu năm	190.423.525.998	190.423.525.998
Tăng trong năm	36.073.490.286	36.073.490.286
- Khấu hao trong năm	36.073.490.286	36.073.490.286
- Giảm trong năm	(134.554.331)	(134.554.331)
- Giảm do bán trong năm	(134.554.331)	(134.554.331)
Số cuối năm	226.362.461.953	226.362.461.953
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	1.428.875.358.532	1.428.875.358.532
Số cuối năm (*)	1.391.783.099.747	1.391.783.099.747

(*) Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư dùng thế chấp các khoản vay là 1.391.783.099.747 đồng (xem tại Thuyết minh V.18).

(**) Bất động sản đầu tư bao gồm:

- Trong đất và nhà, quyền sử dụng đất và tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Khu đô thị An Phú An Khánh, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu thương mại và Khách sạn La Vela Saigon thuộc Dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh theo các GCN QSDĐ số AA 00054776 (tầng lửng), GCN QSDĐ số AA 00054777 (tầng 1), GCN QSDĐ số AA 00054778 (tầng 2), GCN QSDĐ số AA 00054779 (tầng 3),



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

GCN QSDĐ số AA 00054780 (tầng 4), GCN QSDĐ số AA 00054782 (tầng 5), GCN QSDĐ số AA 00054781 (lửng tầng 5) và GCN QSDĐ số AA 06202721 tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 84, địa chỉ tại 280 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, Tp.HCM.

- Tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 10 tờ bản đồ số 37, địa chỉ số 106 Lý Chính Thắng, phường Xuân Hòa, Tp. HCM.

- Công trình xây dựng khu kinh doanh 1 và 3 tại Cao ốc Phúc hợp lô D&E – Block D1, số 55A đường Nguyễn Kim Quy, xã Phú Hội, tỉnh Đồng Nai.

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 niên độ.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (xem tại Thuyết minh VI.1)	164.236.505.927	141.801.354.412
- Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm (xem tại Thuyết minh VI.2)	(35.443.999.637)	(35.517.551.756)
Lãi/(Lỗ) thuần	<u>128.792.506.290</u>	<u>106.283.802.656</u>

11. Đầu tư tài chính dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Đầu tư vào công ty con	1.052.320.000.000	376.960.000.000
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	21.000.000.000	21.000.000.000
- 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	(92.079.221.200)	(88.675.707.431)
Giá trị ghi sổ	<u>1.029.407.278.800</u>	<u>352.850.792.569</u>

11a. Đầu tư vào công ty con

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
- Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương ⁽¹⁾	868.320.000.000	(80.868.379.742)	192.960.000.000	(80.765.568.829)
- Công ty CP DV DL NH Khách sạn Royal ⁽²⁾	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
- Công ty CP Xây dựng Intresco ⁽³⁾	34.000.000.000	-	34.000.000.000	-
Cộng	<u>1.052.320.000.000 (80.868.379.742)</u>	<u>376.960.000.000 (80.765.568.829)</u>		

⁽¹⁾ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3701647922 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 24/11/2009, đăng ký thay đổi lần gần nhất là lần thứ 10 ngày 19/06/2025. Vốn điều lệ là 1.350.000.000.000 đồng. Tại ngày kết thúc niên độ, Công ty nắm giữ 64,32% vốn điều lệ và quyền biểu quyết (số đầu năm là 64,32%).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

(2) Công ty CP DV Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315419806 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03/12/2018. Vốn điều lệ là 200.000.000.000 đồng. Tại ngày kết thúc niên độ, Công ty nắm giữ 75,00% vốn điều lệ và quyền biểu quyết (số đầu năm là 75,00%).

(3) Công ty CP Xây dựng Intresco được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 03106261000 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/02/2011. Vốn điều lệ là 40.000.000.000 đồng. Tại ngày kết thúc niên độ, Công ty nắm giữ 85,00% vốn điều lệ và quyền biểu quyết (số đầu năm là 85,00%).

Giá trị hợp lý

Đối với cổ phiếu chưa niêm yết và không có giá giao dịch trên thị trường của những công ty đại chúng chưa niêm yết (Upcom), giá trị hợp lý được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư với mức dự phòng. Mức dự phòng được xác định dựa vào Báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.

11b. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Công ty CP SX TM XD Long Bình (Công ty chiếm 36,36% vốn điều lệ)	21.000.000.000	(8.110.841.458)	21.000.000.000	(4.810.138.602)
Cộng	21.000.000.000	(8.110.841.458)	21.000.000.000	(4.810.138.602)

11c. 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 (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 (Công ty chiếm 10,93% vốn điều lệ) ^(*)	5.466.500.000	-	5.466.500.000	-
- Công ty CP Sài Gòn Măng Đen (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, dựa vào tình hình hiện tại của các công ty này, 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 niên độ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả người bán cho các bên liên quan</i>	<i>158.544.255.234</i>	<i>221.839.577.079</i>
- Công ty CP Xây dựng Intresco	157.741.508.598	221.550.466.222
- Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal	775.746.636	272.400.857
- Công ty CP Thương mại Thế giới Du lịch	27.000.000	16.710.000
<i>Phải trả người bán cho các bên khác</i>	<i>21.270.393.608</i>	<i>32.810.474.121</i>
- Các đối tượng khác	21.270.393.608	32.810.474.121
Cộng	<u>179.814.648.842</u>	<u>254.650.051.200</u>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>	<i>74.726.068.687</i>	<i>74.769.866.983</i>
- Công ty CP Xây dựng Intrescon	500.000.000	-
- Các đối tượng khác	74.226.068.687	74.769.866.983
<i>Người mua trả tiền trước là các bên khác</i>	<i>184.588.581.887</i>	<i>132.750.990.610</i>
- Các đối tượng khác	184.588.581.887	132.750.990.610
Cộng	<u>259.314.650.574</u>	<u>207.520.857.593</u>

13b. Người mua trả tiền trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>	-	-
<i>Người mua trả tiền trước là các bên khác</i>	<i>135.185.879.569</i>	<i>138.785.879.569</i>
- Các đối tượng khác	135.185.879.569	138.785.879.569
Cộng	<u>135.185.879.569</u>	<u>138.785.879.569</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (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	14.034.533.335	-	22.888.164.949	(25.403.475.138)	11.519.223.146	-
- Thuế GTGT nhập khẩu	-	-	38.725.680	(38.725.680)	-	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	150.943.714	-	3.999.684.380	(3.523.055.880)	627.572.214	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.043.675.221	-	12.623.143.430	(13.854.208.890)	9.812.609.761	-
- Thuế thu nhập cá nhân	165.390.255	-	1.546.692.835	(1.373.464.954)	338.618.136	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.471.931.667	-	476.692.609	(219.088.110)	1.729.536.166	-
- Khoản thuế khác	1.035.539.278	-	564.743.181	(583.599.610)	1.016.682.849	-
- Các khoản phải nộp khác	-	-	131.468.678	(131.468.678)	-	-
Cộng	27.902.013.470	-	42.269.315.742	(45.127.086.940)	25.044.242.272	-

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	21.992.525.749	49.458.875.795
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	56.123.191.401	40.126.524.130
+ Chi phí không hợp lý	14.288.721.672	11.782.039.405
+ Chi phí lãi vay vượt 30% Ebitda	38.417.065.715	6.299.270.378
+ Tạm tính 1% thuế TNDN	13.890.245	601.849.410
+ Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	3.403.513.769	21.443.364.937
- Các khoản điều chỉnh giảm	(15.000.000.000)	(30.114.492.000)
+ Cổ tức được chia	(15.000.000.000)	(30.000.000.000)
+ Hoàn nhập dự phòng trợ cấp thôi việc	-	(114.492.000)
Thu nhập chịu thuế	63.115.717.150	59.470.907.925
Thu nhập tính thuế	63.115.717.150	59.470.907.925
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN nộp theo thu nhập tính thuế trong năm	12.623.143.430	11.894.181.586
Điều chỉnh Thuế TNDN của các năm trước	-	2.626.377.694
Tổng Thuế TNDN phải nộp trong năm	12.623.143.430	14.520.559.280

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

15. Chi phí phải trả ngắn hạn và dài hạn**15a. Chi phí phải trả ngắn hạn**

Chi tiết:	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan	66.352.733.972	59.043.108.290
- Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal (lãi vay phải trả)	66.352.733.972	51.735.164.107
- Công ty CP Xây dựng Intresco (chi phí xây dựng)	-	7.307.944.183
Chi phí phải trả ngắn hạn các đối tượng khác	5.768.490.952	6.600.936.869
- Lãi vay phải trả	947.166.778	1.021.552.190
- Chi phí phải trả khác	4.821.324.174	5.579.384.679
Cộng	72.121.224.924	65.644.045.159

15b. Chi phí phải trả dài hạn

Chi tiết:	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả dài hạn các bên liên quan	24.463.265.223	-
- Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (lãi vay phải trả)	24.463.265.223	-
Chi phí phải trả dài hạn các đối tượng khác	-	-
Cộng	24.463.265.223	-

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
Doanh thu chưa thực hiện với bên liên quan	127.090.909.093	115.436.363.636
- Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal	127.090.909.093	115.436.363.636
Doanh thu chưa thực hiện với bên khác	14.397.664	33.497.667
- Các đối tượng khác	14.397.664	33.497.667
Cộng	127.105.306.757	115.469.861.303

28173
 NG T
 HIỆM HỮ
 AN VÀ TI
 AN VII
 HỒ C

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)**17. Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác****17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả ngắn hạn khác là bên liên quan	215.559.450.000	73.550.796.755
- Công ty TNHH Charlieone Việt Nam	-	8.903.142.755
- Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương (thu hộ)	29.559.450.000	29.559.450.000
- Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal (tiền cọc) (*)	184.000.000.000	-
- Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal	-	35.000.000.000
- Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal (phí quản lý và phí khác)	-	88.204.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (tiền mượn)	2.000.000.000	-
Phải trả ngắn hạn khác	20.741.420.408	43.868.386.266
- Bà Nguyễn Xuân Trang	-	16.910.000.000
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.855.385.000	6.350.945.000
- Cổ tức phải trả (trước khi cổ phiếu đăng ký lưu ký)	3.547.219.513	3.552.536.413
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	8.338.815.895	17.054.904.853
Cộng	236.300.870.408	117.419.183.021

(*) Là khoản tiền cọc Công ty phải trả lại cho Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal do thanh lý hợp đồng chuyển nhượng tầng 3 trung tâm thương mại – khu phức hợp căn hộ kết hợp TMDV và khách sạn tại số 280 Nam Kỳ Khởi Nghĩa theo Biên bản thanh lý số 687/BBTL/ĐTKDN ngày 30/09/2025.

17b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả dài hạn khác là bên liên quan	73.066.514.000	18.152.000.000
- Công ty TNHH Charlieone Việt Nam (ký quỹ)	-	11.152.000.000
- Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal (*)	64.000.000.000	-
- Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal (ký quỹ)	9.066.514.000	7.000.000.000
Phải trả dài hạn khác	-	2.066.514.000
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	-	2.066.514.000
Cộng	73.066.514.000	20.218.514.000

(*) Là khoản tiền nhận đặt cọc từ Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal theo Biên bản thỏa thuận và đặt cọc ngày 07/10/2024, để đảm bảo ký Hợp đồng hợp tác vận hành kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng cho người nước ngoài tại tầng 04 của Khách sạn La Vela SaiGon.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

18. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và dài hạn**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
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan	109.900.000.000	109.900.000.000	286.916.000.000	286.916.000.000
- Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal	-	-	116.700.000.000	116.700.000.000
- Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Trương Lai ⁽¹⁾	109.900.000.000	109.900.000.000	109.900.000.000	109.900.000.000
- Công ty CP Xây dựng Intresco	-	-	60.316.000.000	60.316.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	126.674.146.068	126.674.146.068	161.033.155.664	161.033.155.664
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽²⁾	51.224.970.975	51.224.970.975	46.878.162.694	46.878.162.694
- Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Tp. Hồ Chí Minh ⁽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 - CN Tân Bình ⁽⁴⁾	32.098.397.763	32.098.397.763	50.000.000.000	50.000.000.000
- Nguyễn Thị Xuân Trang ⁽⁵⁾	16.910.000.000	16.910.000.000	-	-
- Ông Nguyễn Xuân Vinh ⁽⁶⁾	6.419.885.150	6.419.885.150	4.419.885.150	4.419.885.150
- Bà Nguyễn Thị Thanh ⁽⁷⁾	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	40.200.000.000	40.200.000.000	40.200.000.000	40.200.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	40.200.000.000	40.200.000.000	40.200.000.000	40.200.000.000
Cộng	276.774.146.068	276.774.146.068	488.149.155.664	488.149.155.664

⁽¹⁾ Là khoản vay Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Trương 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 14/03/2025 và gia hạn theo Phụ lục hợp đồng 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 Hợp đồng tín dụng hạn mức 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 (không bao gồm hoạt động kinh doanh bất động sản).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

- 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.8, V.9).

(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 để phục vụ hoạt động kinh doanh thi công 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 Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 347, 355, 442, 444 tại Ấp 4, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.
 - + Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 20 Nguyễn Bình Khiêm, phường 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 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.
- 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.

(6) Là khoản vay Ông Nguyễn Xuân Vinh theo các 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

⁽⁷⁾ 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.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Số tiền vay phát sinh trong năm/Vay dài hạn		Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
	Số đầu năm	đến hạn trả		
Vay ngắn hạn	447.949.155.664	114.256.707.017	(325.631.716.613)	236.574.146.068
Vay dài hạn đến hạn trả	40.200.000.000	40.200.000.000	(40.200.000.000)	40.200.000.000
Cộng	488.149.155.664	154.456.707.017	(365.831.716.613)	276.774.146.068

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
<i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các bên liên quan</i>	<i>568.000.000.000</i>	<i>568.000.000.000</i>	-	-
- Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương ⁽¹⁾	568.000.000.000	568.000.000.000	-	-
<i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>43.200.000.000</i>	<i>43.200.000.000</i>	<i>83.400.000.000</i>	<i>83.400.000.000</i>
- Vay ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽²⁾	43.200.000.000	43.200.000.000	83.400.000.000	83.400.000.000
Cộng	611.200.000.000	611.200.000.000	83.400.000.000	83.400.000.000

⁽¹⁾ Là khoản vay Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương theo các hợp đồng vay vốn sau:

a. Hợp đồng vay vốn số 425/ĐTKD/HĐVV ngày 05/06/2025

- Hạn mức vay: 70.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay lần đầu.
- Lãi suất vay: 8%/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 441/ĐTKD/HĐVV ngày 12/06/2025

- Hạn mức vay: 150.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay lần đầu.
- Lãi suất vay: 8%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

c. Hợp đồng vay vốn 445/ĐTKD/HĐVV ngày 16/06/2025

- Hạn mức vay: 165.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay lần đầu.
- Lãi suất vay: 8%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

d. Hợp đồng vay vốn 446/ĐTKD/HĐVV ngày 17/06/2025

- Hạn mức vay: 178.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay lần đầu.
- Lãi suất vay: 8%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

e. Hợp đồng vay vốn 494/ĐTKD/HĐVV ngày 27/06/2025

- Hạn mức vay: 50.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay lần đầu.
- Lãi suất vay: 8%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

(2) Là khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo 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 xã 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.10).

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Chuyển sang Vay dài hạn đến hạn trả	Tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay dài hạn	83.400.000.000	569.950.000.000	(40.200.000.000)	(1.950.000.000)	611.200.000.000
Cộng	83.400.000.000	569.950.000.000	(40.200.000.000)	(1.950.000.000)	611.200.000.000

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	9.420.755.221	658.319.929	(1.050.620.000)	9.028.455.150
Cộng	9.420.755.221	658.319.929	(1.050.620.000)	9.028.455.150



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (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, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (RIÊNG) (đơn vị tính: VNĐ)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	<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	101.406.895.837	63.397.798.952
- Doanh thu cho thuê	164.236.505.927	141.801.354.412
- Doanh thu dịch vụ trò chơi có thưởng	11.427.669.656	11.777.711.476
- Doanh thu khác	42.894.251.668	34.899.261.433
Cộng	<u>390.730.929.800</u>	<u>295.392.839.133</u>

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Doanh thu cho thuê	159.272.727.276	137.381.818.184
- Doanh thu khác	30.994.484.070	28.332.319.211
Cộng	<u>190.267.211.346</u>	<u>165.714.137.395</u>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Giá vốn bán bất động sản	63.314.620.164	39.249.585.637
- Giá vốn xây dựng	100.596.006.646	62.780.339.895
- Giá vốn cho thuê	35.443.999.637	35.517.551.756
- Giá vốn dịch vụ trò chơi có thưởng	3.982.267.118	11.278.624.081
- Giá vốn khác	36.571.936.635	33.154.347.403
Cộng	<u>239.908.830.200</u>	<u>181.980.448.772</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi cho vay	5.035.128.168	10.486.332.111
- Lãi tiền gửi	81.761.118	528.614.520
- Cổ tức được chia	15.000.000.000	30.000.000.000
- Doanh thu tài chính khác	134.743.342	57.754.222
Cộng	<u>20.251.632.628</u>	<u>41.072.700.853</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí lãi vay	87.318.857.358	63.556.059.026
- Dự phòng/(hoàn nhập) tổn thất đầu tư tài chính	3.403.513.769	21.443.364.937
- Chi phí tài chính khác	1.221.916.381	8.694.814
Cộng	<u>91.944.287.508</u>	<u>85.008.118.777</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí cho nhân viên	6.420.121.633	1.520.952.359
- Chi phí vật liệu, công cụ quản lý	3.320.161.340	428.305.788
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	232.591.302	60.567.455
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.073.557.987	727.196.150
- Chi phí bằng tiền khác	825.358.837	104.618.388
Cộng	<u>14.871.791.099</u>	<u>2.841.640.140</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí cho nhân viên	20.662.905.404	8.166.704.785
- Chi phí vật liệu, công cụ quản lý	985.907.611	888.878.459
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.922.912.206	2.573.851.799
- Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.033.364.242	-
- Thuế, phí và lệ phí	3.936.117.200	345.300.269
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.938.231.857	6.019.641.476
- Chi phí bằng tiền khác	4.998.140.396	4.777.880.852
Cộng	<u>41.477.578.916</u>	<u>22.772.257.640</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	125.826.682
- Thu nhập từ tiền đảm bảo hợp tác kinh doanh	-	9.862.640.000
- Thu nhập từ bù lỗ hợp tác kinh doanh	-	2.825.672.956
- Thu nhập khác	301.727.441	856.003.877
Cộng	<u>301.727.441</u>	<u>13.670.143.515</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí ngưng hợp tác kinh doanh	-	1.905.245.670
- Chi phí bồi thường	600.000.000	-
- Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	278.566.500	3.254.677.970
- Chi phí khác	210.709.897	2.914.418.737
Cộng	1.089.276.397	8.074.342.377

9. Lãi cơ bản/Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Chỉ tiêu này không trình bày trên báo cáo (riêng) của Công ty vì đây là công ty mẹ, chỉ tiêu này được trình bày trên Báo cáo tài chính (hợp nhất) của Công ty theo quy định tại khoản 3.19, điều 113 của Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân công	33.722.620.037	40.322.898.518
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	40.967.631.746	57.097.752.666
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	154.222.145.480	133.048.959.619
- Chi phí bằng tiền khác	16.099.049.626	8.707.693.079
Cộng	245.011.446.889	239.177.303.882



VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản tiềm tàng

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

2. Nợ tiềm tàng

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

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

Các bên liên quan với 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 (“HĐQT”), Ban Kiểm soát (“BKS”), Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	240.000.000
Ông Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng GĐ	1.021.566.000	1.003.484.000
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn	Thành viên HĐQT	144.000.000	144.000.000
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên HĐQT	144.000.000	144.000.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên HĐQT	144.000.000	144.000.000
Bà Phan Hồng Liên	Trưởng BKS	144.000.000	144.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
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 GD	622.513.000	636.532.000
Ông Âu Chí Nhân	Phó Tổng Giám đốc	485.780.000	471.111.000
Cộng		3.065.859.000	3.047.127.000

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

Bên liên quan	Mối quan hệ với Công ty
1. Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương	Công ty con
2. Công ty CP Xây dựng Intresco	Công ty con
3. Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách Sạn Royal	Công ty con
4. Công ty CP SX TM XD Long Bình	Công ty liên kết
5. Công ty CP Thương mại Thế giới Du lịch	Công ty có mối quan hệ liên kết
6. Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định	Đầu tư khác
7. Công ty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Đầu tư khác
8. Công ty CP Sài Gòn Măng Đen	Đầu tư khác
9. Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
10. Công ty CP Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Công ty có lãnh đạo có liên quan đến thành viên chủ chốt trong Công ty
11. Công ty TNHH Charlieone Việt Nam	Đối tác hợp tác kinh doanh
12. Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai	Cổ đông lớn của Công ty
13. Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV	Cổ đông lớn của Công ty
14. Công ty CP Truyền thông Giải trí Terra	Cổ đông lớn của Công ty
15. Công ty CP Le Royal	Công ty có mối quan hệ liên kết
16. Bà Lê Thị Trâm Anh	Người có liên quan với thành viên chủ chốt
17. Ông Trương Minh Đạt	Người có liên quan với thành viên chủ chốt
18. Bà Trương Minh Nguyệt	Người có liên quan với thành viên chủ chốt



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

Giao dịch với bên liên quan khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương		
- Intresco đi vay	569.950.000.000	-
- Intresco trả nợ vay	1.950.000.000	-
- Lãi đi vay	24.463.265.223	-
- Intresco chi trả lãi vay	-	-
- Intresco cho vay	8.850.000.000	23.169.066.023
- Intresco thu hồi vốn vay	102.319.066.023	-
- Lãi cho vay	5.035.128.168	10.486.332.115
- Intresco nhận lãi cho vay	10.226.298.368	-
- Intrescon góp vốn	675.360.000.000	-
- Thu hồi phí kiểm toán	86.400.000	183.600.000
Công ty CP Xây dựng Intresco		
- Intresco thanh toán tiền thi công	88.793.266.924	122.547.275.000
- Intresco nhận lại tiền hoàn ứng thi công	12.000.000.000	66.700.408.000
- Doanh thu cho thuê mặt bằng	109.090.908	109.090.908
- Intresco nhận tiền hợp tác kinh doanh	-	85.000.000.000
- Intresco trả tiền hợp tác kinh doanh	60.316.000.000	24.684.000.000
- Lãi phải trả từ hợp tác kinh doanh	4.196.127.179	2.883.099.717
- Intresco trả lãi từ hợp tác kinh doanh	4.196.031.896	2.883.099.717
- Intresco mượn tiền	10.900.000.000	-
- Intresco trả tiền mượn	8.900.000.000	-
- Intresco nhận tiền tạm ứng mua máy	500.000.000	-
Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách Sạn Royal		
- Doanh thu cho thuê	159.272.727.276	137.272.727.276
- Doanh thu dịch vụ khác (điện, nước)	30.994.484.070	28.332.319.211
- Intresco thanh toán tiền thi công	19.956.000.000	-
- Intresco đi vay	-	15.118.501.571
- Intresco trả gốc vay	116.700.000.000	172.918.501.571
- Lãi vay	14.617.569.865	14.083.564.472
- Intresco trả lãi vay	-	981.463.382
- Chi phí dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng	-	3.910.634.529
- Intresco nhận tiền đặt cọc	184.000.000.000	-
- Intresco nhận tiền cổ tức	15.000.000.000	30.000.000.000
- Intresco nhận tiền góp vốn	29.000.000.000	35.000.000.000
- Intresco thanh toán phí dịch vụ khách sạn	5.248.262.900	4.069.535.524
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Khang Nam		
- Thu hồi công nợ	142.807.930	8.467.815



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Charlieone Việt Nam		
- Phân chia lợi nhuận (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
- Hoàn trả tiền ký quỹ	12.338.046.966	-
Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai		
- Intresco đi vay	-	157.000.000.000
- Intresco trả nợ vay	-	47.100.000.000
- Lãi vay	14.287.000.000	17.341.252.113
- Intresco trả lãi vay	14.287.101.093	8.849.571.484
- Intresco hoàn trả tiền ứng trước	-	69.000.000.000
- Lãi trả chậm hoàn trả tiền cọc	-	4.809.567.192
- Intresco thanh toán phí dịch vụ	-	2.380.643.026
Ông Trương Minh Thuận		
- Hoàn ứng	-	5.580.114.850

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.16, V.17, V.18.

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

	Bán bất động sản	Xây dựng	Cho thuê	Trò chơi có thưởng	Khác	Cộng
Năm nay						
Doanh thu thuần	70.765.606.712	101.406.895.837	164.236.505.927	11.427.669.656	42.894.251.668	390.730.929.800
Giá vốn hàng bán	63.314.620.164	100.596.006.646	35.443.999.637	3.982.267.118	36.571.936.635	239.908.830.200
Lãi gộp	7.450.986.548	810.889.191	128.792.506.290	7.445.402.538	6.322.315.033	150.822.099.600
Năm trước						
Doanh thu thuần	43.516.712.860	63.397.798.952	141.801.354.412	11.777.711.476	34.899.261.433	295.392.839.133
Giá vốn hàng bán	39.249.585.637	62.780.339.895	35.517.551.756	11.278.624.081	33.154.347.403	181.980.448.772
Lãi gộp	4.267.127.223	617.459.057	106.283.802.656	499.087.395	1.744.914.030	113.412.390.361

- Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

5. Tài sản đảm bảo

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty thế chấp hàng tồn kho, 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.9, V.10 và V.18).

Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Công ty không nhận tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

Công ty bảo lãnh nợ vay cho bên liên quan

Công ty dùng tài sản là 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 để bảo lãnh nhằm đảm bảo cho các khoản vay của Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách Sạn Royal tại Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM.

6. Khả năng hoạt động liên tục

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

7. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Báo cáo tài chính (riêng) của 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 niên độ cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (riêng).

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

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ NGỌC

Kế toán trưởng

HÀ THU HƯƠNG

Tổng Giám đốc



TRƯƠNG MINH THUẬN



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024						
Tại ngày 01/01/2024	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	93.974.307.491	242.412.891.116	2.038.999.297.820
Tăng trong năm	-	-	-	2.401.101.509	34.795.048.233	37.196.149.742
- Lãi trong năm	-	-	-	-	34.795.048.233	34.795.048.233
- Bổ sung từ phân phối lợi nhuận	-	-	-	2.401.101.509	-	2.401.101.509
Giảm trong năm	-	-	-	-	(5.131.572.075)	(5.131.572.075)
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	(2.401.101.509)	(2.401.101.509)
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.560.268.894)	(1.560.268.894)
- Thương HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(1.170.201.672)	(1.170.201.672)
Tại ngày 31/12/2024	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	96.375.409.000	272.076.367.274	2.071.063.875.487
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025						
Tại ngày 01/01/2025	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	96.375.409.000	272.076.367.274	2.071.063.875.487
Tăng trong năm	-	-	-	-	9.322.598.935	9.322.598.935
- Lãi trong năm	-	-	-	-	9.322.598.935	9.322.598.935
Giảm trong năm (*)	-	-	-	-	(1.152.059.876)	(1.152.059.876)
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(658.319.929)	(658.319.929)
- Thương HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(493.739.947)	(493.739.947)
Tại ngày 31/12/2025	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	96.375.409.000	280.246.906.333	2.079.234.414.546

(*) Phân phối lợi nhuận trong năm được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHCD ngày 29/04/2025.

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ NGỌC

Kế toán trưởng

HÀ THU HƯƠNG

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

Tổng Giám đốc



TRƯƠNG MINH THUẬN

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính (riêng)