

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
XÂY DỰNG HÒA BÌNH

MỤC LỤC

| Mục | Nội dung | Trang |
|-----|-------------------------------|---------|
| 1 | BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | 01- 04 |
| 2 | KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 05 |
| 3 | BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ | 06- 07 |
| 4 | THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 08 - 34 |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính : VND

| STT | TÀI SẢN | Mã số | T.M | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-------------|--|------------|------------|---------------------------|---------------------------|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| A. | TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 13,261,928,574,999 | 13,734,790,530,380 |
| I | Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5 | 344,782,014,607 | 268,157,396,740 |
| 1 | Tiền | 111 | | 337,637,828,736 | 261,657,396,740 |
| 2 | Các khoản tương đương tiền | 112 | | 7,144,185,871 | 6,500,000,000 |
| II. | Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 12,295,577,273 | 14,116,633,715 |
| 1 | Chứng khoán kinh doanh | 121 | | - | - |
| 2 | Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn | 122 | | - | - |
| 3 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 5.2.b1 | 12,295,577,273 | 14,116,633,715 |
| III. | Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 10,535,706,389,379 | 11,012,402,255,152 |
| 1 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5.3.a | 6,886,225,516,712 | 6,851,546,665,935 |
| 2 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 1,144,266,725,397 | 1,149,112,923,939 |
| 3 | Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4 | Phải thu theo tiến độ KH hợp đồng XD | 134 | | 2,370,347,098,982 | 2,260,215,162,259 |
| 5 | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | 162,747,659,925 | 257,190,569,857 |
| 6 | Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 5.4.a | 1,680,406,498,252 | 2,391,412,491,045 |
| 7 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137 | | (1,708,287,109,889) | (1,897,075,557,883) |
| 8 | Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| IV. | Hàng tồn kho | 140 | 5.6 | 2,258,694,309,436 | 2,357,127,255,268 |
| 1 | Hàng tồn kho | 141 | | 2,298,003,338,089 | 2,396,702,177,680 |
| 2 | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (39,309,028,653) | (39,574,922,412) |
| V. | Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 110,450,284,304 | 82,986,989,505 |
| 1 | Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 5.11.a | 29,560,594,341 | 15,675,228,907 |
| 2 | Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 76,162,169,805 | 62,572,707,775 |
| 3 | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | 4,727,520,158 | 4,739,052,823 |
| 4 | Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5 | Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính : VND

| STT | TÀI SẢN | Mã số | T.M | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-------------|--|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| B. | TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 2,826,110,278,141 | 1,676,967,288,663 |
| I. | Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 122,038,167,558 | 256,105,017,022 |
| 1 | Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | 5.3.b | - | - |
| 2 | Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3 | Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4 | Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5 | Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| 6 | Phải thu dài hạn khác | 216 | 5.4.b | 122,038,167,558 | 256,105,017,022 |
| 7 | Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| II. | Tài sản cố định | 220 | | 1,177,654,659,010 | 660,064,088,261 |
| 1 | Tài sản cố định hữu hình | 221 | 5.8 | 1,128,774,620,674 | 605,292,338,147 |
| | - Nguyên giá | 222 | | 2,223,116,769,792 | 1,632,910,727,983 |
| | - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (1,094,342,149,118) | (1,027,618,389,836) |
| 2 | Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | 3,582,450,000 | 4,336,650,000 |
| | - Nguyên giá | 225 | | 7,542,000,000 | 7,542,000,000 |
| | - Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | (3,959,550,000) | (3,205,350,000) |
| 3 | Tài sản cố định vô hình | 227 | 5.9 | 45,297,588,336 | 50,435,100,114 |
| | - Nguyên giá | 228 | | 77,762,628,426 | 80,108,731,869 |
| | - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (32,465,040,090) | (29,673,631,755) |
| III. | Bất động sản đầu tư | 230 | 5.10 | 164,125,995,155 | 163,928,269,415 |
| | - Nguyên giá | 231 | | 168,683,809,332 | 167,838,199,332 |
| | - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (4,557,814,177) | (3,909,929,917) |
| IV. | Tài sản dở dang dài hạn | 240 | 5.7 | 778,878,704,313 | 48,161,028,276 |
| 1 | - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | 732,725,605,100 | - |
| 2 | - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 46,153,099,213 | 48,161,028,276 |
| V. | Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 296,652,453,000 | 304,880,707,419 |
| 1 | Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2 | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | 5.2.b3 | 273,247,453,000 | 276,399,494,346 |
| 3 | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | 5.2.b3 | 36,242,400,000 | 40,427,400,000 |
| 4 | Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 254 | 5.2.b3 | (14,837,400,000) | (14,090,372,798) |
| 5 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | 5.2.b2 | 2,000,000,000 | 2,144,185,871 |
| VI. | Tài sản dài hạn khác | 260 | | 286,760,299,105 | 243,828,178,270 |
| 1 | Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 5.11.b | 235,904,786,774 | 185,431,288,136 |
| 2 | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | 44,790,708,744 | 46,142,434,714 |
| 3 | Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4 | Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| 5 | Lợi thế thương mại | 269 | | 6,064,803,587 | 12,254,455,420 |
| | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 16,088,038,853,140 | 15,411,757,819,043 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính : VND

| STT | NGUỒN VỐN | Mã số | T.M | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|------------|--|------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| A. | NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 14,114,563,395,629 | 13,663,857,821,712 |
| I. | Nợ ngắn hạn | 310 | | 13,333,832,610,759 | 12,410,681,510,139 |
| 1 | Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 5.14.a | 4,165,697,814,982 | 4,170,739,166,423 |
| 2 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 2,965,302,402,963 | 2,273,229,916,723 |
| 3 | Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 313 | 5.15 | 138,392,468,648 | 244,487,089,993 |
| 4 | Phải trả người lao động | 314 | | 390,250,189,596 | 431,988,736,849 |
| 5 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 5.16.a | 1,137,535,187,988 | 918,602,188,309 |
| 6 | Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7 | Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng XD | 317 | | - | - |
| 8 | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 5.18.a | 6,922,126,673 | 35,216,877,725 |
| 9 | Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 5.17.a | 521,981,332,662 | 442,902,071,968 |
| 10 | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 5.13.a | 3,921,604,184,131 | 3,818,308,058,953 |
| 11 | Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | 5.20.a | 84,004,813,352 | 72,821,913,432 |
| 12 | Quỹ khen thưởng phúc lợi | 322 | | 2,142,089,764 | 2,385,489,764 |
| 13 | Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14 | Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| II. | Nợ dài hạn | 330 | | 780,730,784,870 | 1,253,176,311,573 |
| 1 | Phải trả người bán dài hạn | 331 | 5.14.b | - | - |
| 2 | Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| 3 | Chi phí phải trả dài hạn | 333 | 5.16.b | - | - |
| 4 | Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| 5 | Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| 6 | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | 5.18.b | - | - |
| 7 | Phải trả dài hạn khác | 337 | 5.17.b | 31,946,321,390 | 30,523,633,458 |
| 8 | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 5.13.b | 66,494,637,798 | 532,421,152,665 |
| 9 | Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10 | Cổ phiếu ưu đãi | 340 | 5.19 | - | - |
| 11 | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | 549,592,076,455 | 523,055,312,412 |
| 12 | Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | 5.20.b | 132,697,749,227 | 167,176,213,038 |
| 13 | Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính : VND

| STT | NGUỒN VỐN | Mã số | T.M | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|------------|--|------------|---------------|----------------------------|----------------------------|
| B. | VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 1,973,475,457,511 | 1,747,899,997,330 |
| I. | Vốn chủ sở hữu | 410 | 5.21.a | 1,973,475,457,511 | 1,747,899,997,330 |
| 1 | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | | 3,472,132,700,000 | 3,472,132,700,000 |
| | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | 5.21.b | 3,472,132,700,000 | 3,472,132,700,000 |
| | - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| 2 | Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 458,569,112,981 | 458,569,112,981 |
| 3 | Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4 | Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5 | Cổ phiếu quỹ | 415 | | - | - |
| 6 | Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7 | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | 5.21.g | 56,445,099 | 56,445,099 |
| 8 | Quỹ đầu tư phát triển | 418 | 5.21.f | 96,709,591,725 | 96,709,591,725 |
| 9 | Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| 10 | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | - | - |
| 11 | Lợi nhuận chưa phân phối | 421 | 5.21.a | (2,071,142,322,200) | (2,299,313,875,724) |
| | - LNST chưa phân phối lũy kế cuối kỳ trước | 421a | | (2,466,872,632,911) | (3,266,949,539,825) |
| | - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 395,730,310,711 | 967,635,664,101 |
| 12 | Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | - | - |
| 13 | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 17,149,929,906 | 19,746,023,249 |
| II. | Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| 1 | Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| 2 | Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | - | - |
| | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 16,088,038,853,140 | 15,411,757,819,043 |

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2026

LẬP BẢNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

THƯỜNG TRỰC

ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN

LÊ THỊ THU TRANG

LÊ VIỆT HIẾU



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Quý IV | | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|-----------|------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| | | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1 | 6.1 | 1,881,789,252,058 | 1,591,197,671,740 | 4,641,253,754,813 | 6,425,200,748,471 |
| Giảm trừ doanh thu | 2 | 6.2 | (6,232,079,964) | (3,807,519,502) | (6,695,648,915) | (4,355,826,317) |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch | 10 | 6.3 | 1,875,557,172,094 | 1,587,390,152,238 | 4,634,558,105,898 | 6,420,844,922,154 |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 6.4 | 1,768,962,657,267 | 1,451,285,969,510 | 4,343,940,947,316 | 6,063,289,790,982 |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch | 20 | | 106,594,514,827 | 136,104,182,728 | 290,617,158,582 | 357,555,131,172 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.5 | 13,611,217,860 | 48,463,654,278 | 299,979,042,284 | 244,659,048,005 |
| Chi phí tài chính | 22 | 6.6 | 104,506,424,621 | 106,029,755,676 | 393,855,535,123 | 407,663,872,217 |
| - Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | 98,574,496,535 | 104,095,504,131 | 383,048,511,668 | 404,156,249,744 |
| Phản lãi / lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | | (1,988,767,497) | (8,122,021,971) | (3,152,041,346) | (26,447,830,409) |
| Chi phí bán hàng | 25 | 6.7a | 14,001,974,197 | 15,244,505,445 | 39,166,182,920 | 36,187,206,813 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 6.7b | 8,147,420,462 | 84,331,286,292 | 94,877,293,678 | (266,891,075,289) |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | (8,438,854,090) | (29,159,732,378) | 59,545,147,799 | 398,806,345,027 |
| Thu nhập khác | 31 | 6.8 | 50,745,776,849 | 45,115,663,653 | 277,616,748,300 | 635,840,175,276 |
| Chi phí khác | 32 | 6.9 | 33,840,062,614 | 1,405,091,206 | 66,530,042,488 | 25,294,997,286 |
| Lợi nhuận khác | 40 | | 16,905,714,235 | 43,710,572,447 | 211,086,705,812 | 610,545,177,990 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 8,466,860,145 | 14,550,840,069 | 270,631,853,611 | 1,009,351,523,017 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 6.10 | (1,396,541,919) | 4,485,917,446 | 5,206,534,617 | 13,745,134,129 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | 6.10 | (707,571,267) | 612,054,514 | 15,139,022,117 | 32,643,906,282 |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 10,570,973,331 | 9,452,868,109 | 250,286,296,877 | 962,962,482,606 |
| Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | 61 | | 10,819,328,870 | 12,154,097,001 | 249,001,316,746 | 959,786,100,623 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | (248,355,539) | (2,701,228,892) | 1,284,980,131 | 3,176,381,983 |

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2026

LẬP BẢNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

THƯỜNG TRỰC

ĐẶNG NGUYỄN NAM TRẦN

LÊ THỊ THU TRANG

LÊ VIẾT HIẾU



Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | T M | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|-------|-----|------------------------------------|-------------------|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 1 | | 270,631,853,611 | 1,009,351,523,017 |
| Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 2 | | 247,400,666,622 | 163,603,969,383 |
| Các khoản dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng | 3 | | (211,602,878,442) | (554,717,537,785) |
| Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 4 | | 5,265,659 | 16,357,690 |
| (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư | 5 | | (224,334,862,565) | (742,657,283,906) |
| Chi phí lãi vay | 6 | | 383,048,511,668 | 404,156,249,744 |
| Các khoản điều chỉnh khác | 7 | | - | - |
| Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | 8 | | 465,148,556,553 | 279,753,278,143 |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu | 9 | | 808,735,942,201 | 876,491,770,466 |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho | 10 | | 103,821,916,906 | (63,154,730,714) |
| Tăng/(giảm) các khoản phải trả | 11 | | 341,196,695,279 | (432,073,547,877) |
| (Tăng)/giảm chi phí trả trước | 12 | | (76,068,717,988) | 67,898,899,413 |
| (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | - |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (363,269,913,601) | (421,887,715,480) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (12,396,194,839) | (7,295,686,353) |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | - |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | - | 63,311,670 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 1,267,168,284,511 | 299,795,579,268 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| Tiền chi mua, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác | 21 | | (932,789,947,177) | (193,584,210,680) |
| Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ và các TS dài hạn khác | 22 | | 99,343,322,455 | 204,258,591,380 |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác | 23 | | (24,365,447,841) | (126,513,060,985) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán các công cụ nợ của ĐV khác | 24 | | 29,384,518,432 | 58,228,160,616 |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | (2,153,907,732) |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | 74,402,520,000 |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 514,277,177 | 14,029,487,178 |
| Tiền thu hồi từ các cổ đông không kiểm soát | 28 | | - | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (827,913,276,954) | 28,667,579,777 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Mẫu số B 03a - DN/HN

235 Võ Thị Sáu, P. Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | T M | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|--|-----------|-----|------------------------------------|--------------------------|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH | 31 | | - | - |
| Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | - | - |
| Tiền thu từ đi vay | 33 | | 4,400,096,045,099 | 2,625,776,420,452 |
| Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (4,762,726,434,789) | (3,073,904,487,629) |
| Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | - | (711,102,864) |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | - | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (362,630,389,690) | (448,839,170,041) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ | 50 | | 76,624,617,867 | (120,376,010,996) |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ | 60 | | 268,157,396,740 | 388,531,074,373 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | 2,333,363 |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ | 70 | | 344,782,014,607 | 268,157,396,740 |

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2026

LẬP BẢNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC







THƯỜNG TRỰC

ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN

LÊ THỊ THU TRANG

LÊ VIẾT HIẾU

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025****1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình, là một Công ty Cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000229, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 1 tháng 12 năm 2000, và các giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép số 80/UBCK-GPNY ngày 22 tháng 11 năm 2006 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.

Vào ngày 13 tháng 06 năm 2017, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 24 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc thay đổi tên Công ty từ Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình trở thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình.

Vào ngày 08 tháng 08 năm 2024, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 38 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp nhận việc tăng Vốn điều lệ lên 3,472,132,700,000 đồng.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính:

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; tư vấn xây dựng; sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất; dịch vụ sửa chữa nhà và trang trí nội thất; kinh doanh bất động sản và phát triển khu công nghiệp để cho thuê lại.

1.3. Ngành nghề kinh doanh:

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000229 lần đầu ngày 01/12/2000 và đăng ký thay đổi lần thứ 38 ngày 08/08/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, ngành, nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- * Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường, công trình giao thông, hệ thống cấp thoát nước.
- * San lấp mặt bằng.
- * Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình).
- * Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất.
- * Dịch vụ sửa chữa nhà.
- * Trang trí nội thất.
- * Trồng rừng cao su, xà cừ, trầm và bạch đàn.
- * Khai thác và sơ chế gỗ (không hoạt động tại TP.HCM).
- * Kinh doanh du lịch, khách sạn (không hoạt động tại trụ sở).
- * Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp.
- * Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp.
- * Kinh doanh bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025***1.4. Cấu trúc doanh nghiệp:****- Danh sách các Công ty con:**

| Tên Công ty con | Hoạt động chính | Trụ sở chính | Tỉ lệ sở hữu |
|--|---|---|---------------------|
| Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình | Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản | 235 Võ Thị Sáu, P. Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh | 99.96% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Hòa Bình | Đầu tư xây dựng khu công nghiệp | Ấp 7, Xã Thủ Thừa, Tây Ninh | 97.97% |
| Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình | Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, trang trí nội thất | 37/5A Phan Văn Hớn, Phường Đông Hưng Thuận, TP Hồ Chí Minh | 79.17% |
| Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình | Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế xây dựng | 235 Võ Thị Sáu, P. Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh | 75.00% |
| Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar | Cung cấp dịch vụ thiết kế, xây dựng, dịch vụ giám sát chất lượng, quản lý xây dựng và dịch vụ quản lý dự án | 101-102 Shwehinthar Condo - A, 6 1/2 Miles. Pyay Road, Hlaing Township, Yangon, Myanmar | 100.00% |
| Công ty TNHH MTV trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình | Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ | 235 Võ Thị Sáu, P. Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh | 100.00% |
| Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình | Tư vấn xây dựng, khảo sát công trình, thiết kế kiến trúc công trình | Tầng 7, Tòa PeakView, Số 36 phố Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội | 51.00% |
| Công ty Cổ Phần Thương Mại và Đầu Tư Pax | Bán buôn vật liệu thiết bị lắp đặt trong xây dựng | 235 Võ Thị Sáu, P. Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh | 100.00% |
| Công ty Cổ phần Okamura Việt Nam | Tư vấn quản lý và môi giới bất động sản | 235 Võ Thị Sáu, P. Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh | 50.55% |
| Công ty TNHH MTV Pax Sky Sài Gòn | Kinh doanh bất động sản. | 235 Võ Thị Sáu, P. Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh | 99.96% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát | Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất; và xây dựng nhà các loại | 235 Võ Thị Sáu, P. Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh | 99.74% |
| Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes | Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất | 235 Võ Thị Sáu, P. Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh | 99.32% |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025***- Danh sách các Công ty con:**

| Tên Công ty con | Hoạt động chính | Trụ sở chính | Tỉ lệ sở hữu |
|---|---|--|---------------------|
| Công ty TNHH Sài Gòn Ngày Mới | Kinh doanh các dự án bất động sản. | 235 Võ Thị Sáu, P. Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh | 99.74% |
| Công ty CP Tiến Phát Tân Thuận | Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất | 235 Võ Thị Sáu, P. Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh | 99.24% |
| Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc | Kinh doanh BĐS và quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. | 235 Võ Thị Sáu, P. Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh | 99.74% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Năng lượng Tái Tạo Hòa Bình | Bán lẻ vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, đồ điện gia dụng; lắp đặt hệ thống điện, cấp thoát nước; dịch vụ quảng cáo; xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. | 235 Võ Thị Sáu, P. Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh | 81.68% |
| Công ty Cổ phần Interhouse LA | Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất | Lô D-3 đường số 8, khu công nghiệp Hòa Bình, Ấp 7, Xã Thủ Thừa, Tây Ninh | 95.73% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hòa Bình Huế | Đầu tư xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Le Royal An Nam | Thôn Phú Hải 2, Lộc Vĩnh, Xã Chân Mây - Lăng Cô, TP Huế | 93.90% |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng và Địa ốc Hòa Bình Hà Nội | Xây dựng nhà các loại; hoàn thiện công trình xây dựng; xây dựng công trình đường bộ; chuẩn bị mặt bằng; lắp đặt hệ thống cấp thoát nước; trang trí nội thất và kinh doanh BĐS | Tầng 8, tòa nhà San Nam, Phường Cầu Giấy, TP Hà Nội | 97.97% |
| Công ty TNHH MTV HBIS | Nhà hàng và dịch vụ ăn uống | Lô Dịch vụ, đường số 2, Khu công nghiệp Hòa Bình, Xã Thủ Thừa, Tây Ninh | 97.97% |
| Công ty TNHH Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình | Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất | 235 Võ Thị Sáu, P. Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh | 97.30% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hòa Yên | Đầu tư các dự án xây dựng công trình giao thông | Số 37 Trần Nhật Duật, Phường Tuy Hòa, Đắk Lắk | 97.53% |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025***- Danh sách các Công ty liên doanh liên kết:**

| Tên Công ty liên kết | Hoạt động chính | Trụ sở chính | Tỉ lệ sở hữu |
|---|---|---|---------------------|
| Công ty CP Trang Trí Nội Thất Onwa Tech | Xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối bán buôn & phân phối lẻ hàng hóa, dịch vụ thi công xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng. | 235 Võ Thị Sáu, P. Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh | 25.53% |
| Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình | Thi công lắp đặt các công trình cầu đường | Số 54, đường Nguyễn Du, Phường Trường Vinh, Nghệ An | 35.28% |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thành Ngân | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê | 56 Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh | 28.31% |

- Đầu tư dài hạn khác

| Tên Công ty | Hợp đồng/ Giấy chứng nhận Đầu tư | Tỉ lệ sở hữu |
|---|--|---------------------|
| Công ty Cổ phần du lịch Hòa Bình Việt Nam | Hợp đồng nguyên tắc số 02/HDNT/DLHB-HBG ngày 25 tháng 12 năm 2010 | 10.00% |
| Công ty Cổ phần Jesco Asia | Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh lần thứ 3 số 411032000117 do Ủy ban Nhân dân TPHCM cấp ngày | 3.23% |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn TRV Holding | Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0110031804 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16 tháng 6 năm 2022 | 10.00% |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn Rạch Giá | Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần ngày 18/08/2016 giữa Công ty Cổ phần xây dựng và kinh doanh địa ốc Hòa Bình và Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá | 10.24% |

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

- 2.1. Kỳ kế toán năm, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
- 2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1. Chế độ kế toán áp dụng:**

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:

Báo cáo tài chính tại Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam, các thông tư và chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và sửa đổi, bổ

3.3. Hình thức kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1. Cơ sở hợp nhất

- Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

- Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

- Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và các chính sách kế toán được áp dụng một cách thống nhất.

- Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị này được loại trừ hoàn toàn.

- Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

- Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

4.2. Các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền: Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4.3. Các khoản phải thu:

- Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

- Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

4.4. Hàng tồn kho:

- Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

- Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

+ Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, và hàng hóa khác: chi phí mua theo phương pháp nhập trước xuất trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

+ Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang: giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí xây dựng chung có liên quan.

+ Thành phẩm: giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

- Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

4.5. Tài sản cố định và khấu hao:

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình: ghi nhận theo nguyên giá. Trong bảng cân đối kế toán, tài sản cố định được phản ánh theo 3 chỉ tiêu: nguyên giá, hao mòn lũy kế, giá trị còn lại. Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí cải tạo và làm mới chủ yếu thì được ghi vào tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

- Phương pháp khấu hao TSCĐ: Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/05/2013 TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với các quy định của thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính ban hành về "Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định". □

- Từ ngày 01/06/2013 TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với các quy định của thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính ban hành về "Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định".

4.6. Bất động sản đầu tư:

- Bất động sản đầu tư được thể hiện theo Nguyên giá Bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

- Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: phương pháp khấu hao được doanh nghiệp áp dụng là phương pháp đường thẳng.

4.7. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại:

- Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý vào ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý vào ngày hợp nhất kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025*

- Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con. Nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn so với số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.8. Các khoản đầu tư tài chính:***Đầu tư vào các công ty liên kết***

- Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua. Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

4.9. Chi phí đi vay:

- Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

- Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

4.10. Các khoản chi phí trả trước:

- Chi phí trả trước: chi phí trả trước được vốn hóa để phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh. 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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

- Công cụ dụng cụ sử dụng cho việc xây dựng được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong khoảng thời gian từ 3 tháng đến 36 tháng theo phương pháp đường thẳng.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất trong thời hạn 50 năm. Khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

4.11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước:

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

4.12. Các khoản dự phòng phải trả:

- Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

- Dự phòng bảo hành công trình được trích lập với tỷ lệ 0,5% doanh thu phát sinh trong năm.

4.13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

- Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn ("VND") được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

+ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán; và

+ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch.

- Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

+ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và

+ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

- Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.14. Lãi trên cổ phiếu

- Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

- Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

4.15. Phân phối lợi nhuận

- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ Dự phòng theo Điều lệ công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

- Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên:

Quỹ đầu tư phát triển

- Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

- Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

4.16. Ghi nhận doanh thu:

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

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 và được xác nhận bởi khách hàng, 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. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã thống nhất được với khách hàng.

- Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng xây dựng đã được ghi nhận cho đến thời điểm báo cáo và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ đến cùng thời điểm được ghi nhận vào khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

- Khi kết quả thực hiện 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 đã phát sinh.

Doanh thu bán hàng hóa bất động sản

Doanh thu bán hàng hóa bất động sản được ghi nhận khi các rủi ro và các quyền sở hữu hàng hóa bất động sản được chuyển sang người mua.

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi 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

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của tập đoàn được xác lập.

4.17. Thuế:

Thuế thu nhập hiện hành

- Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

- Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

- Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

- Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính hợp nhất.

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán năm khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

- Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.
- Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.
- Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế 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 liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

N
D
:NH
Đ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| 5.1. Tiền | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------------------|------------------------|
| - Tiền mặt | 1,512,248,560 | 1,682,392,299 |
| - Tiền gửi ngân hàng | 336,125,580,176 | 259,975,004,441 |
| - Các khoản tương đương tiền (tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn dưới 3 tháng) | 7,144,185,871 | 6,500,000,000 |
| Cộng | 344,782,014,607 | 268,157,396,740 |

5.2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Chứng khoán kinh doanh:** Không phát sinh

| b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| b1. Ngắn hạn | 12,295,577,273 | 12,295,577,273 | 14,116,633,715 | 14,116,633,715 |
| - Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng | 12,295,577,273 | 12,295,577,273 | 14,116,633,715 | 14,116,633,715 |
| - Các khoản đầu tư khác | - | - | - | - |
| b2. Dài hạn | 2,000,000,000 | 2,000,000,000 | 2,144,185,871 | 2,144,185,871 |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 2,000,000,000 | 2,000,000,000 | 2,144,185,871 | 2,144,185,871 |
| Cộng | 14,295,577,273 | 14,295,577,273 | 16,260,819,586 | 16,260,819,586 |

b3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 31/12/2025 | | | 01/01/2025 | | |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| - Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 273,247,453,000 | - | 273,247,453,000 | 276,399,494,346 | - | 276,399,494,346 |
| - Đầu tư vào đơn vị khác | 36,242,400,000 | (14,837,400,000) | 21,405,000,000 | 40,427,400,000 | (14,090,372,798) | 26,337,027,202 |
| Cộng | 309,489,853,000 | (14,837,400,000) | 294,652,453,000 | 316,826,894,346 | (14,090,372,798) | 302,736,521,548 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| | 31/12/2025 | Đơn vị tính: VND 01/01/2025 |
|---|--------------------------|--------------------------------|
| * Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết | | |
| - Công ty CP Trang Trí nội thất Onwa Tech | 3,032,918,987 | 3,893,294,116 |
| + Vốn góp | 10,000,000,000 | 10,000,000,000 |
| + Lãi(lỗ) lũy kế | (6,967,081,013) | (6,106,705,884) |
| - Công ty Thành Ngân | 184,188,510,594 | 185,843,477,749 |
| + Vốn góp | 193,387,000,000 | 193,387,000,000 |
| + Lãi(lỗ) lũy kế | (9,198,489,406) | (7,543,522,251) |
| - Công ty CP 479 Hòa Bình | 86,026,023,419 | 86,662,722,481 |
| + Vốn góp | 85,000,000,000 | 85,000,000,000 |
| + Lãi(lỗ) lũy kế | 1,026,023,419 | 1,662,722,481 |
| Cộng | 273,247,453,000 | 276,399,494,346 |
| * Đầu tư vào đơn vị khác | | |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá | 13,637,400,000 | 13,637,400,000 |
| Công ty cổ phần du lịch Hòa Bình | 21,405,000,000 | 21,405,000,000 |
| Công ty Cổ phần Jesco Asia | - | 4,185,000,000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn TRV Holding | 1,200,000,000 | 1,200,000,000 |
| Cộng | 36,242,400,000 | 40,427,400,000 |
| * Phân lập dự phòng đầu tư vào đơn vị khác | | |
| Công ty Sài Gòn Rạch Giá | (13,637,400,000) | (13,635,758,079) |
| Công ty Cổ phần Jesco Asia | - | (454,614,719) |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn TRV Holding | (1,200,000,000) | - |
| Cộng | (14,837,400,000) | (14,090,372,798) |
| Đầu tư thuần | 21,405,000,000 | 26,337,027,202 |
| 5.3. Phải thu của khách hàng | | |
| a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn | 6,886,225,516,712 | 6,851,546,665,935 |
| b. Phải thu của khách hàng dài hạn | - | - |
| Cộng | 6,886,225,516,712 | 6,851,546,665,935 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

5.4. Phải thu khác

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| a. Ngắn hạn | Giá trị | Giá trị |
| - Ký cược, ký quỹ | 432,584,780,045 | 415,414,070,611 |
| - Tạm ứng | 72,577,468,223 | 712,239,066,412 |
| - Phải thu lãi cho vay, tiền gửi, lãi chậm thanh toán | 352,827,922,463 | 156,716,273,711 |
| - Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng khoản đầu tư | 54,884,183,075 | 39,637,315,070 |
| - Phải thu từ hoạt động thanh lý tài sản | - | 290,788,401,334 |
| - Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được | 2,694,833,301 | 2,694,833,301 |
| - Phải thu khác | 764,837,311,145 | 773,922,530,606 |
| Cộng | 1,680,406,498,252 | 2,391,412,491,045 |
| b. Dài hạn | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| | Giá trị | Giá trị |
| - Ký cược, ký quỹ | 85,032,322,445 | 129,810,321,093 |
| - Phải thu khác | 37,005,845,113 | 126,294,695,929 |
| Cộng | 122,038,167,558 | 256,105,017,022 |

5.5. Tài sản thiếu chờ xử lý: Không phát sinh**5.6. Hàng tồn kho**

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| - Nguyên liệu, vật liệu xây dựng | 1,139,130,483,403 | - | 691,195,478,041 | - |
| - Thành phẩm | 25,905,277,921 | (19,982,185,024) | 26,162,572,076 | (21,966,775,160) |
| - Hàng hóa | 2,407,621,896 | (2,820,198,349) | 10,126,530,567 | (723,113,389) |
| - Hàng hoá bất động sản | 550,286,421,855 | - | 299,880,064,251 | - |
| - Hàng gửi đi bán | 174,419,843 | - | 174,419,843.00 | - |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 557,100,303,709 | (16,506,645,280) | 1,350,508,389,943 | (16,850,447,719) |
| - Công cụ dụng cụ | 22,998,809,462 | - | 18,654,722,959 | (34,586,144) |
| Cộng | 2,298,003,338,089 | (39,309,028,653) | 2,396,702,177,680 | (39,574,922,412) |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiết số dư hàng hóa bất động sản tại ngày 31/12/2025:

| Quyền sử dụng đất tại | Diện tích | Giá gốc (VNĐ) | Dự phòng (VNĐ) | Giá trị hợp lý |
|--|--------------------|------------------------|----------------|------------------------|
| Lô đất tại Nhơn Đức | 5,729.90 m2 | 6,326,474,150 | - | 6,326,474,150 |
| Biệt thự đơn lập (NWP.1.2-01.48) | 200.00 m2 | 13,512,438,790 | - | 13,512,438,790 |
| Lô đất tại khu đô thị ven sông Hòa Quý- Đồng Nai, Tp Đà Nẵng | 157.70 m2 | 7,791,021,283 | - | 7,791,021,283 |
| Biệt thự tại Mũi Né Summer | 310.6 m2 | 12,010,787,343 | - | 12,010,787,343 |
| Biệt thự đơn lập (9 căn) | 2,698.78 m2 | 153,921,710,373 | - | 153,921,710,373 |
| Biệt thự tại Mũi Né Summer (6 căn) | 1771.70 m2 | 31,838,680,863 | - | 31,838,680,863 |
| Biệt thự đơn lập NovaWord Phan Thiết (10 căn) | 1459.10 m2 | 129,692,721,556 | | 129,692,721,556 |
| Nhà phố liên kế Aqua City (5 căn) | 1305.00 m2 | 34,231,245,223 | | 34,231,245,223 |
| Cộng | | 389,325,079,581 | | 389,325,079,581 |
| Căn hộ chung cư | Số căn hộ | Giá gốc (VNĐ) | Dự phòng (VNĐ) | Giá trị hợp lý |
| Căn hộ Léman | 3 Căn (504.5 m2) | 34,980,199,151 | - | 34,980,199,151 |
| Căn hộ Gamuda Land | 5 căn (701.70 m2) | 33,307,184,218 | - | 33,307,184,218 |
| Căn hộ Ethereal | 10 căn (735.10 m2) | 85,403,393,383 | - | 85,403,393,383 |
| Căn hộ Chung cư Thuận Giao | 7 căn (244.10 m2) | 7,270,565,522 | - | 7,270,565,522 |
| Cộng | | 160,961,342,274 | - | 160,961,342,274 |
| Tổng cộng | | 550,286,421,855 | - | 550,286,421,855 |

5.7. Tài sản dở dang dài hạn**a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|----------------------|------------------------|------------------------|------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| - Dự án bất động sản | 732,725,605,100 | 732,725,605,100 | - | - |
| Cộng | 732,725,605,100 | 732,725,605,100 | - | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| - Trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình | 38,352,679,434 | 38,352,679,434 | 37,455,839,317 | 37,455,839,317 |
| - Dự án khu biệt thự nghỉ dưỡng Lăng Cô | 5,583,015,779 | 5,583,015,779 | 5,583,015,779 | 5,583,015,779 |
| - Mua sắm | 2,217,404,000 | 2,217,404,000 | 235,869,180 | 235,869,180 |
| - Khác | - | - | 4,886,304,000 | 4,886,304,000 |
| Cộng | 46,153,099,213 | 46,153,099,213 | 48,161,028,276 | 48,161,028,276 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

| Khoản mục | Nhà cửa vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị quản lý | Tổng cộng |
|--|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Nguyên giá TSCĐ hữu hình | | | | | |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 30,786,187,551 | 1,508,398,468,955 | 75,455,281,769 | 18,270,789,708 | 1,632,910,727,983 |
| - Mua trong năm | - | 848,697,326,172 | 5,203,303,963 | 5,031,403,015 | 858,932,033,150 |
| - Tăng khác | 18,088,000,000 | - | - | - | 18,088,000,000 |
| - Thanh lý, nhượng bán | (1,682,896,648) | (209,005,841,653) | (2,267,339,014) | - | (212,956,077,315) |
| - Giảm khác | (15,423,463,263) | (49,575,196,505) | (8,859,254,258) | - | (73,857,914,026) |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | 31,767,827,640 | 2,087,719,606,200 | 80,327,143,229 | 23,302,192,723 | 2,223,116,769,792 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | (12,500,194,754) | (923,415,849,329) | (74,047,445,586) | (17,654,900,167) | (1,027,618,389,836) |
| - Khấu hao trong năm | (745,264,491) | (197,713,060,085) | (8,796,576,051) | (1,270,536,466) | (208,525,437,093) |
| - Thanh lý, nhượng bán | 100,973,790 | 106,107,097,766 | 894,342,717 | - | 107,102,414,273 |
| - Giảm khác | 2,670,741,661 | 26,522,061,597 | 5,506,460,280 | - | 34,699,263,538 |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | (10,473,743,794) | (988,499,750,051) | (76,443,218,640) | (18,925,436,633) | (1,094,342,149,118) |
| Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình | | | | | |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 18,285,992,797 | 584,982,619,626 | 1,407,836,183 | 615,889,541 | 605,292,338,147 |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | 21,294,083,846 | 1,099,219,856,149 | 3,883,924,589 | 4,376,756,090 | 1,128,774,620,674 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025***5.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình***Đơn vị tính: VND*

| Khoản mục | Quyền sử dụng đất | Phần mềm vi tính | Bản quyền, bằng sáng chế | TSCĐ khác | Tổng cộng |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------|
| Nguyên giá TSCĐ vô hình | | | | | |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 42,297,185,783 | 36,595,540,728 | - | 1,216,005,358 | 80,108,731,869 |
| - Mua trong năm | - | 160,829,500 | - | - | 160,829,500 |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | (2,506,932,943) | - | - | - | (2,506,932,943) |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | 39,790,252,840 | 36,756,370,228 | - | 1,216,005,358 | 77,762,628,426 |
| | | | | | |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | - | (28,457,626,397) | - | (1,216,005,358) | (29,673,631,755) |
| - Khấu hao trong năm | - | (2,791,408,335) | - | - | (2,791,408,335) |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | - | (31,249,034,732) | - | (1,216,005,358) | (32,465,040,090) |
| Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình | | | | | |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 42,297,185,783 | 8,137,914,331 | - | - | 50,435,100,114 |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | 39,790,252,840 | 5,507,335,496 | - | - | 45,297,588,336 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------------------|------------------------|
| 5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư | | |
| - Nguyên giá | 168,683,809,332 | 167,838,199,332 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | (4,557,814,177) | (3,909,929,917) |
| Cộng | 164,125,995,155 | 163,928,269,415 |
| 5.11. Chi phí trả trước | | |
| a. Ngắn hạn | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 11,553,653,977 | 7,934,110,251 |
| - Các khoản khác | 18,006,940,364 | 7,741,118,656 |
| Cộng | 29,560,594,341 | 15,675,228,907 |
| b. Dài hạn | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| - Tiền thuê đất trả trước | 54,677,787,359 | 55,178,679,019 |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 46,003,701,563 | 13,007,056,592 |
| - Các khoản khác | 135,223,297,852 | 117,245,552,525 |
| Cộng | 235,904,786,774 | 185,431,288,136 |

5.12. Tài sản khác: Không phát sinh

5.13. Vay và nợ thuê tài chính

| a. Vay ngắn hạn | 31/12/2025 | | Trong kỳ | | 01/01/2025 | |
|---|--------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Vay ngân hàng | 3,921,604,184,131 | 3,921,604,184,131 | 547,893,843,647 | 444,597,718,469 | 3,818,308,058,953 | 3,818,308,058,953 |
| Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam | 1,719,449,772,459 | 1,719,449,772,459 | - | 142,110,504,635 | 1,861,560,277,094 | 1,861,560,277,094 |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam | 1,253,457,712,425 | 1,253,457,712,425 | - | 39,888,305,917 | 1,293,346,018,342 | 1,293,346,018,342 |
| Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam | 239,888,350,763 | 239,888,350,763 | - | 15,388,354,095 | 255,276,704,858 | 255,276,704,858 |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng VPBank - CN HCM | 68,631,493,672 | 68,631,493,672 | 24,885,589,576 | - | 43,745,904,096 | 43,745,904,096 |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) | 2,603,966,319 | 2,603,966,319 | - | 21,549,123,595 | 24,153,089,914 | 24,153,089,914 |
| Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM | 18,093,581,998 | 18,093,581,998 | 3,628,113,973 | - | 14,465,468,025 | 14,465,468,025 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| a. Vay ngắn hạn | 31/12/2025 | | Trong kỳ | | 01/01/2025 | |
|--|--------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Ngân hàng TMCP Quốc Dân | - | - | - | 22,641,683,071 | 22,641,683,071 | 22,641,683,071 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam | 711,102,864 | 711,102,864 | 711,102,864 | - | - | - |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội | 7,434,886,755 | 7,434,886,755 | 7,308,984,359 | - | 125,902,396 | 125,902,396 |
| Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam | 240,000,000 | 240,000,000 | 240,000,000 | - | - | - |
| Ngân hàng TP Bank | - | - | - | 1,598,081,531 | 1,598,081,531 | 1,598,081,531 |
| Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Sài Gòn | 115,795,052,875 | 115,795,052,875 | 115,795,052,875 | - | - | - |
| - Vay dài hạn đến hạn trả | - | - | - | 52,801,709,784 | 52,801,709,784 | 52,801,709,784 |
| Vay khác (cá nhân, nhân viên ...) | 109,438,264,001 | 109,438,264,001 | - | 18,842,955,837 | 128,281,219,838 | 128,281,219,838 |
| - Trái phiếu - Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (*) | 385,860,000,000 | 385,860,000,000 | 395,325,000,000 | 129,777,000,004 | 120,312,000,004 | 120,312,000,004 |
| Cộng | 3,921,604,184,131 | 3,921,604,184,131 | 547,893,843,647 | 444,597,718,469 | 3,818,308,058,953 | 3,818,308,058,953 |
| b. Vay dài hạn | 31/12/2025 | | Trong kỳ | | 01/01/2025 | |
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng | 48,425,645,893 | 48,425,645,893 | - | 77,148,000,000 | 125,573,645,893 | 125,573,645,893 |
| Ngân hàng Kiên Long | 928,480,000 | 928,480,000 | - | 214,320,000 | 1,142,800,000 | 1,142,800,000 |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội | 7,871,081,559 | 7,871,081,559 | - | 15,070,390,923 | 22,941,472,482 | 22,941,472,482 |
| Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM | 7,897,586,102 | 7,897,586,102 | - | 49,593,308,000 | 57,490,894,102 | 57,490,894,102 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam | 651,844,244 | 651,844,244 | 651,844,244 | - | - | - |
| Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam | 720,000,000 | 720,000,000 | 720,000,000 | - | - | - |
| Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính ngân hàng VCB | - | - | - | 2,074,049,972 | 2,074,049,972 | 2,074,049,972 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| b. Vay dài hạn | 31/12/2025 | | Trong kỳ | | 01/01/2025 | | Đơn vị tính: VND |
|--|-----------------------|-----------------------|--|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | |
| - Trái phiếu - Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (*) | 0 | - | - | 323,198,290,216 | 323,198,290,216 | 323,198,290,216 | |
| Cộng | 66,494,637,798 | 66,494,637,798 | 1,371,844,244 | 467,298,359,111 | 532,421,152,665 | 532,421,152,665 | |
| (*) Trái phiếu phát hành | | | | | | | |
| Tổ chức thu xếp phát hành | | | Trái chủ | | 31/12/2025 | | Mục đích vay |
| Công ty TNHH Chứng Khoán ACB (ACBS) | | | Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM | | 176,000,000,000 | | Bổ sung vốn lưu động |
| Công ty TNHH Chứng Khoán ACB (ACBS) | | | Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM | | 200,000,000,000 | | Bổ sung vốn lưu động |
| Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam | | | Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam | | 11,900,000,000 | | Bổ sung vốn lưu động |
| Chi phí phát hành trái phiếu | | | | | (2,040,000,000) | | |
| Cộng | | | | | 385,860,000,000 | | |

5.14. Phải trả người bán

a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn

| | 31/12/2025 | | Trong kỳ | | 01/01/2025 | |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| - Phải trả người bán ngắn hạn | 4,165,697,814,982 | 4,165,697,814,982 | - | 5,041,351,441 | 4,170,739,166,423 | 4,170,739,166,423 |
| Cộng | 4,165,697,814,982 | 4,165,697,814,982 | - | 5,041,351,441 | 4,170,739,166,423 | 4,170,739,166,423 |

b. Các khoản phải trả người bán dài hạn: Không phát sinh

5.15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

| | 31/12/2025 | | Số phải nộp trong kỳ | | Số đã nộp trong kỳ | | 01/01/2025 | |
|--|------------------------|--|-----------------------|--|------------------------|--|------------------------|--|
| | | | | | | | | |
| - Thuế GTGT phải nộp | 108,041,821,899 | | 1,942,618,509 | | 114,451,171,264 | | 220,550,374,654 | |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 5,975,972,927 | | 5,337,183,857 | | 12,396,194,839 | | 13,034,983,909 | |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 22,411,329,580 | | 23,170,489,699 | | 8,255,472,260 | | 7,496,312,141 | |
| - Thuế xuất khẩu, nhập khẩu | 1,592,504,461 | | 1,697,784,461 | | 105,280,000 | | | |
| - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước khác | 370,839,781 | | 4,382,141,833 | | 7,416,721,341 | | 3,405,419,289 | |
| Cộng | 138,392,468,648 | | 36,530,218,359 | | 142,624,839,704 | | 244,487,089,993 | |



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

5.16. Chi phí phải trả

| a. Ngắn hạn | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|--------------------------|------------------------|
| - Chi phí phát sinh của các công trình xây dựng | 829,653,739,739 | 767,517,965,608 |
| - Chi phí lãi vay | 22,377,854,127 | 15,877,538,306 |
| - Chi phí phát triển dự án bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp | - | 89,422,053,288 |
| - Chi phí môi giới, hoạt động cho thuê văn phòng | 15,069,858,613 | 22,603,893,589 |
| - Chi phí khác | 270,433,735,509 | 23,180,737,518 |
| Cộng | 1,137,535,187,988 | 918,602,188,309 |

b. Dài hạn: Không phát sinh

5.17. Phải trả khác

| a. Ngắn hạn | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 365,155,179,507 | 210,471,089,812 |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả | 411,280,195 | 344,486,170 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 156,414,872,960 | 232,086,495,986 |
| Cộng | 521,981,332,662 | 442,902,071,968 |
| b. Dài hạn | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| - Nhận ký quỹ ký cược dài hạn | 31,946,321,390 | 27,691,690,306 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | - | 2,831,943,152 |
| Cộng | 31,946,321,390 | 30,523,633,458 |

5.18. Doanh thu chưa thực hiện

| a. Ngắn hạn | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|------------------------|----------------------|-----------------------|
| - Doanh thu nhận trước | 6,922,126,673 | 35,216,877,725 |
| Cộng | 6,922,126,673 | 35,216,877,725 |

b. Dài hạn: Không phát sinh

5.19. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả: Không phát sinh

5.20. Dự phòng phải trả

| a. Ngắn hạn: | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------------------|------------------------|
| - Dự phòng bảo hành công trình xây dựng | 84,004,813,352 | 72,821,913,432 |
| - Dự phòng phải trả khác | - | - |
| Cộng | 84,004,813,352 | 72,821,913,432 |
| b. Dài hạn | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| - Dự phòng bảo hành công trình xây dựng | 116,712,957,560 | 148,059,767,442 |
| - Dự phòng phải trả khác | 15,984,791,667 | 19,116,445,596 |
| Cộng | 132,697,749,227 | 167,176,213,038 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.21. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

CÁC KHOẢN MỤC THUỘC VỐN CHỦ SỞ HỮU

| Nội dung | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Chênh lệch tỷ giá | Quỹ đầu tư và phát triển | LNST chưa phân phối | Lợi ích của CĐ không kiểm soát | Cộng |
|--|---------------------------|----------------------|-------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------|
| A | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Cho kì kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 | | | | | | | |
| Vào ngày 01/01/2024 | 2,741,332,700,000 | 458,969,112,981 | 56,445,099 | 96,836,842,472 | (3,240,326,644,959) | 36,512,532,637 | 93,380,988,230 |
| - Phát hành thêm cổ phiếu | - | - | - | - | - | - | - |
| - Chi phí phát hành cổ phiếu | - | - | - | - | - | - | - |
| - Tăng vốn trong năm | 730,800,000,000 | - | - | - | - | - | 730,800,000,000 |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | 959,786,100,623 | 3,176,381,983 | 962,962,482,606 |
| - Mua bán công ty con | - | - | - | - | - | - | - |
| - Khác | - | (400,000,000) | - | (127,250,747) | (18,773,331,388) | (19,942,891,371) | (39,243,473,506) |
| Vào ngày 31/12/2024 | 3,472,132,700,000 | 458,569,112,981 | 56,445,099 | 96,709,591,725 | (2,299,313,875,724) | 19,746,023,249 | 1,747,899,997,330 |
| Cho kì kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 | | | | | | | |
| Vào ngày 01/01/2025 | 3,472,132,700,000 | 458,569,112,981 | 56,445,099 | 96,709,591,725 | (2,299,313,875,724) | 19,746,023,249 | 1,747,899,997,330 |
| - Phát hành thêm cổ phiếu | - | - | - | - | - | - | - |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | 249,001,316,746 | 1,284,980,131 | 250,286,296,877 |
| - Điều chỉnh tăng/(giảm) lợi ích cổ đông thiểu số | - | - | - | - | (2,668,732,786) | 2,668,732,786 | - |
| - Điều chỉnh khác | - | - | - | - | (18,161,030,436) | (6,549,806,260) | (24,710,836,696) |
| Vào ngày 31/12/2025 | 3,472,132,700,000 | 458,569,112,981 | 56,445,099 | 96,709,591,725 | (2,071,142,322,200) | 17,149,929,906 | 1,973,475,457,511 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| | | | |
|---|--|--------------------------|--------------------------|
| b. | Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| | Vốn góp của chủ sở hữu | 3,472,132,700,000 | 3,472,132,700,000 |
| | Cộng | <u>3,472,132,700,000</u> | <u>3,472,132,700,000</u> |
| c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận | | | |
| | - Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| | + Vốn góp đầu năm | 3,472,132,700,000 | 3,472,132,700,000 |
| | + Vốn góp tăng trong năm | - | - |
| | Vốn góp cuối năm | <u>3,472,132,700,000</u> | <u>3,472,132,700,000</u> |
| | | | |
| d. | Cổ tức, lợi nhuận đã chia | Năm 2025 | Năm 2024 |
| | - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm | - | - |
| | - Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm | - | - |
| | - Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả trong năm | - | - |
| | - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả | - | - |
| e. | Cổ phiếu | | |
| | Cổ phiếu phổ thông | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| | - Số lượng cổ phiếu được phép phát hành | 347,213,270 | 347,213,270 |
| | - Số lượng cổ phiếu đã phát hành | 347,213,270 | 347,213,270 |
| | - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 347,213,270 | 347,213,270 |
| | - Mệnh giá cổ phiếu | 10,000 | 10,000 |
| f. | Các quỹ của doanh nghiệp | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| | - Quỹ đầu tư phát triển | 96,709,591,725 | 96,709,591,725 |
| | Cộng | <u>96,709,591,725</u> | <u>96,709,591,725</u> |
| g. | Chênh lệch tỷ giá | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| | | 56,445,099 | 56,445,099 |
| | Cộng | <u>56,445,099</u> | <u>56,445,099</u> |
| 6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 6.1. | Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp DV (Mã số 01) | Quý IV năm 2025 | Quý IV năm 2024 |
| | - Doanh thu | 1,881,789,252,058 | 1,591,197,671,740 |
| | Cộng | <u>1,881,789,252,058</u> | <u>1,591,197,671,740</u> |
| 6.2. | Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02) | Quý IV năm 2025 | Quý IV năm 2024 |
| | - Các khoản giảm trừ doanh thu | (6,232,079,964) | (3,807,519,502) |
| | Cộng | <u>(6,232,079,964)</u> | <u>(3,807,519,502)</u> |
| 6.3. | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (MS10) | Quý IV năm 2025 | Quý IV năm 2024 |
| | - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1,875,557,172,094 | 1,587,390,152,238 |
| | Cộng | <u>1,875,557,172,094</u> | <u>1,587,390,152,238</u> |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 6.4. Giá vốn hàng bán (Mã số 11) | Quý IV năm 2025 | Quý IV năm 2024 |
| - Giá vốn hàng bán | 1,768,962,657,267 | 1,451,285,969,510 |
| Cộng | 1,768,962,657,267 | 1,451,285,969,510 |
| 6.5. Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21) | Quý IV năm 2025 | Quý IV năm 2024 |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 2,384,383,606 | 5,011,606,155 |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá; | 150,638 | 173,362,276 |
| - Lãi bán hàng trả chậm, chậm thanh toán | | 293,982,807 |
| - Lãi bán các khoản đầu tư; | - | 41,949,237,803 |
| - Doanh thu hoạt động tài chính khác | 11,226,683,616 | 1,035,465,237 |
| Cộng | 13,611,217,860 | 48,463,654,278 |
| 6.6. Chi phí tài chính (Mã số 22) | Quý IV năm 2025 | Quý IV năm 2024 |
| Chi phí lãi vay | 98,574,496,535 | 104,095,504,131 |
| Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá đầu tư | - | 34,765,779 |
| Chi phí tài chính khác | 5,931,928,086 | 1,899,485,766 |
| Cộng | 104,506,424,621 | 106,029,755,676 |
| 6.7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp | Quý IV năm 2025 | Quý IV năm 2024 |
| a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ | 14,001,974,197 | 15,244,505,445 |
| - Chi phí lương và Chi phí có tính chất lương | 5,051,185,644 | 3,008,791,735 |
| - Các khoản Chi phí bán hàng khác. | 8,950,788,553 | 12,235,713,710 |
| b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ | 8,147,420,462 | 84,331,286,292 |
| Chi phí nhân viên | 35,386,412,343 | 38,552,023,915 |
| (Hoàn nhập) trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi | (58,039,788,077) | 26,575,378,790 |
| Chi phí khác | 30,800,796,196 | 19,203,883,587 |
| Cộng | 22,149,394,659 | 99,575,791,737 |
| 6.8. Thu nhập khác (Mã số 31) | Quý IV năm 2025 | Quý IV năm 2024 |
| -Thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 46,476,813,129 | 37,446,617,871 |
| Lãi chậm thanh toán | | |
| - Thu nhập khác | 4,268,963,720 | 7,669,045,782 |
| Cộng | 50,745,776,849 | 45,115,663,653 |
| 6.9. Chi phí khác (Mã số 32) | Quý IV năm 2025 | Quý IV năm 2024 |
| - Giá trị còn lại của tài sản cố định, vật tư, công cụ thanh lý | 5,063,942,564 | - |
| - Các khoản bị phạt | 21,480,453,559 | 3,988,496,391 |
| - Các khoản khác | 7,295,666,491 | (2,583,405,185) |
| Cộng | 33,840,062,614 | 1,405,091,206 |
| 6.10 Chi phí thuế TNDN | Quý IV năm 2025 | Quý IV năm 2024 |
| - Chi phí thuế TNDN hiện hành | (1,396,541,919) | 4,485,917,446 |
| - Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại | (707,571,267) | 612,054,514 |
| Cộng | (2,104,113,186) | 5,097,971,960 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

7. THÔNG TIN BỔ SUNG: Chênh lệch kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

| Chỉ tiêu | Quý IV năm 2025 | Quý IV năm 2024 | Tăng/giảm |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Doanh thu thuần | 1,875,557,172,094 | 1,587,390,152,238 | 288,167,019,856 |
| Giá vốn hàng bán | 1,768,962,657,267 | 1,451,285,969,510 | 317,676,687,757 |
| Lợi nhuận gộp | 106,594,514,827 | 136,104,182,728 | (29,509,667,901) |
| Lợi nhuận từ hoạt động tài chính | (90,895,206,761) | (57,566,101,398) | (33,329,105,363) |
| Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết | (1,988,767,497) | (8,122,021,971) | 6,133,254,474 |
| Chi phí bán hàng | 14,001,974,197 | 15,244,505,445 | (1,242,531,248) |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 8,147,420,462 | 84,331,286,292 | (76,183,865,830) |
| Trong đó: Chi phí lập dự phòng phải thu khó đòi | (58,039,788,077) | 26,575,378,790 | (84,615,166,867) |
| Lợi nhuận khác | 16,905,714,235 | 43,710,572,447 | (26,804,858,212) |
| Lợi nhuận trước thuế | 8,466,860,145 | 14,550,840,069 | (6,083,979,924) |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | (1,396,541,919) | 4,485,917,446 | (5,882,459,365) |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | (707,571,267) | 612,054,514 | (1,319,625,781) |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 10,570,973,331 | 9,452,868,109 | 1,118,105,222 |

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý IV năm 2025:

10,570,973,331

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý IV năm 2024:

9,452,868,109

Tăng (giảm):

1,118,105,222

Do các nguyên nhân sau:

Phần làm tăng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp:

90,761,736,698

+ Phần lỗ trong công ty liên doanh liên kết giảm làm tăng lợi nhuận

6,133,254,474

+ Chi phí bán hàng giảm làm tăng lợi nhuận

1,242,531,248

+ Chi phí quản lý giảm làm tăng lợi nhuận

76,183,865,830

+ Chi phí thuế TNDN giảm làm tăng lợi nhuận

7,202,085,146

Phần làm giảm lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp:

(89,643,631,476)

+ Lợi nhuận gộp giảm làm giảm lợi nhuận

(29,509,667,901)

+ Lợi nhuận từ hoạt động tài chính giảm làm giảm lợi nhuận

(33,329,105,363)

+ Lợi nhuận khác giảm làm giảm lợi nhuận

(26,804,858,212)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Nội dung | Kết quả kinh doanh theo bộ phận | | | |
|--|---------------------------------|--------------|--------------------------|---------------|
| | Doanh thu thuần | % | Lợi nhuận | % |
| 1. Khối xây dựng | 4,131,442,106,837 | 89.1% | 651,875,124,188 | 260.5% |
| 1.1. Công ty mẹ | 4,131,442,106,837 | 89.1% | 651,875,124,188 | 167.0% |
| a. Công ty mẹ | 4,131,442,106,837 | 89.1% | 649,310,397,891 | 166.4% |
| b. Loại trừ dự phòng dài hạn | | | (2,564,726,297) | -0.7% |
| Công ty Cổ phần Trang Trí nội thất Onwa Tech | | | (515,359,247) | -0.1% |
| Công ty TNHH MTV trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình | | | (2,049,496,092) | -0.5% |
| Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình | | | 129,042 | 0.0% |
| 1.2 Khối công ty con | 529,880,318,341 | 11.4% | (258,483,243,140) | -66.2% |
| Group - Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình | 266,563,345,682 | 5.8% | (298,169,808,580) | -76.4% |
| Group - Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình | 117,419,034,313 | 2.5% | 38,597,104,540 | 9.9% |
| Công ty Cổ phần Sơn và Chất phủ Hòa Bình | 92,539,833,618 | 2.0% | 2,123,739,112 | 0.5% |
| Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình | 33,438,804,742 | 0.7% | 1,029,464,698 | 0.3% |
| Công ty TNHH MTV trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình | - | | (3,143,877,608) | -0.8% |
| Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình | 10,152,677,583 | 0.2% | 15,253,024 | 0.0% |
| Công ty Cổ Phần Thương Mại và Đầu Tư Pax | 9,766,622,403 | 0.2% | 1,064,881,674 | 0.0% |
| 1.3 Các Công ty liên doanh liên kết | | | (3,152,041,346) | -0.8% |
| Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình | | | (636,699,062) | -0.2% |
| Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Thành Ngân | | | (1,654,967,155) | -0.4% |
| Công ty Cổ phần Trang Trí nội thất Onwa Tech | | | (860,375,129) | -0.2% |
| Tổng cộng | 4,661,322,425,178 | 101% | 390,239,839,702 | 100.0% |
| 1.4 Loại trừ hợp nhất | (26,764,319,280) | -1% | (139,953,542,825) | -35.9% |
| 2. Hợp nhất | 4,634,558,105,898 | 100% | 250,286,296,877 | 64.1% |

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2026

LẬP BẢNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

THƯỜNG TRỰC

ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN

LÊ THỊ THU TRANG

LÊ VIỆT HIẾU



