

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
XÂY DỰNG HÒA BÌNH

MUC LUC

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		-	-

158
 ĐNG
 O PH
 HOA
 7 - T

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		Lũy 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 vụ	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 vụ	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



ĐẶNG NGUYỄN NAM TRẦN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ THU TRANG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



THƯỜNG TRỰC

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

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 bán 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. KỶ 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 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
: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	01/01/2025
<i>Đơn vị tính: VND</i>		
* 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
* Phản 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	31/12/2025	01/01/2025
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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị		Giá trị	
5.4. Phải thu khác				
a. Ngắn hạn				
- 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				
	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 kề 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
- Tặng 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)
- Tặng 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

		31/12/2025		01/01/2025		
<i>Đơn vị tính: VND</i>						
5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư		31/12/2025		01/01/2025		
- 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		31/12/2025		01/01/2025		
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		31/12/2025		01/01/2025		
a. Vay ngắn hạn		Trong kỳ				
	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

Đơn vị tính: VND

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
- 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			Trái chủ		31/12/2025	
- Tổ chức thu xếp phát hành					Mục đích vay	
- Công ty TNHH Chứng Khoán ACB (ACBS)			Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM		Bổ sung vốn lưu động	
- Công ty TNHH Chứng Khoán ACB (ACBS)			Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM		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		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	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Thuế GTGT phải nộp	108,041,821,898	1,942,618,509	1,942,618,509	114,451,171,264	220,550,374,654	220,550,374,654
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	5,975,972,927	5,337,183,857	5,337,183,857	12,396,194,839	13,034,983,909	13,034,983,909
- Thuế thu nhập cá nhân	22,411,329,580	23,170,489,699	23,170,489,699	8,255,472,260	7,496,312,141	7,496,312,141
- Thuế xuất khẩu, nhập khẩu	1,592,504,461	1,697,784,461	1,697,784,461	105,280,000		
- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước khác	370,839,781	4,382,141,833	4,382,141,833	7,416,721,341	3,405,419,289	3,405,419,289
Cộng	138,392,468,648	36,530,218,359	36,530,218,359	142,624,839,704	244,487,089,993	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

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- 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

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- 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

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- 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

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn:		
- 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	3,472,132,700,000	3,472,132,700,000
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	3,472,132,700,000	3,472,132,700,000
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	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu phổ thông		
	- 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	96,709,591,725	96,709,591,725
g.	Chênh lệch tỷ giá	31/12/2025	01/01/2025
	Cộng	56,445,099	56,445,099
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	1,881,789,252,058	1,591,197,671,740
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	(6,232,079,964)	(3,807,519,502)
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	1,875,557,172,094	1,587,390,152,238

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

DẠNG NGUYỄN NAM TRÂN

LÊ THỊ THU TRANG

LÊ VIẾT HIẾU



