

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản.

### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Tư vấn, thiết kế kiến trúc công trình dân dụng; dịch vụ cho thuê nhà ở và kinh doanh bất động sản.

### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

### 5. Cấu trúc Công ty

Công ty có đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc là Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình - Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế đặt tại địa chỉ 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh.

### 6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 28 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 32 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”) và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

#### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

##### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

##### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

##### 3. Các khoản đầu tư tài chính

###### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

###### *Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

### *Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### 4. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp

#### 5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho là thành phẩm và hàng hóa bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc mua sắm bất động sản.

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là chi phí công cụ, dụng cụ và chi phí sửa chữa tài sản cố định.

##### *Chi phí công cụ, dụng cụ*

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

##### *Chi phí sửa chữa tài sản cố định*

Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 36 tháng.

#### 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	14 - 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03

#### 8. Tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 08 năm.

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

#### 9. **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao từ 15 năm đến 25 năm.

#### 10. **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

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

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

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

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### 12. **Các khoản dự phòng công trình xây dựng**

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty chỉ có dự phòng bảo hành công trình. Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 5% trên doanh thu bán căn hộ. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

#### 13. **Vốn góp của chủ sở hữu**

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

#### 14. **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

#### 15. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn, thiết kế được ghi nhận khi Công ty đã hoàn thành dịch vụ và được khách hàng đồng ý nghiệm thu.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

##### ***Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

##### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

##### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

##### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

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

---

### 16. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

### 17. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

### 18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

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

### 19. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

### 20. Bên liên quan

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

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

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

### 1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	30.746.270	50.485.883
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.059.299.567	2.087.504.689
<b>Cộng</b>	<b>1.090.045.837</b>	<b>2.137.990.572</b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

2a. **Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**  
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng.

2b. **Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn <sup>(i)</sup>	25.528.600.000	-	-	25.528.600.000	(1.680.000.000)	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn <sup>(ii)</sup>	254.470.000	-	-	254.470.000	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh <sup>(iii)</sup>	146.670.000	-	1.689.217.200	146.670.000	-	1.208.623.500
<b>Cộng</b>	<b>25.929.740.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.929.740.000</b>	<b>(1.680.000.000)</b>	<b>-</b>

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303649428 ngày 13 tháng 01 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn 25.528.600.000 VND, tương đương 11,67% vốn điều lệ.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301176800 ngày 12 tháng 5 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn 254.470.000 VND, tương đương 0,09% vốn điều lệ.

(iii) Công ty nắm giữ 56.876 cổ phiếu, tương đương 0,002% vốn điều lệ của Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh.

#### Giá trị hợp lý

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

#### Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.680.000.000	25.257.542.691
Hoàn nhập dự phòng	(1.680.000.000)	(23.577.542.691)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>1.680.000.000</b>

3. **Phải thu của khách hàng**

3a. **Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV (là bên liên quan)	-	9.114.204
Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước	-	1.773.048.920
Ông Thái Thanh Quang	112.515.032	151.598.950
Công ty TNHH Địa ốc Đất Lành	38.055.000	38.055.000
Bà Lâm Bửu Châu	30.000.000	40.000.000
Các khách hàng khác	8.196.254	296.877.711
<b>Cộng</b>	<b>188.766.286</b>	<b>2.308.694.785</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

### 3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bà Đỗ Hà Phương	644.690.455	-
Bà Vũ Thảo My	436.041.264	-
Bà Trần Thảo Điệp	400.000.000	810.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Vũ	-	394.046.600
Các khách hàng khác	-	31.561.016
<b>Cộng</b>	<b>1.480.731.719</b>	<b>1.235.607.616</b>

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa <sup>(i)</sup>	23.019.791.050	-
Ban quản trị Chung cư Khuông Việt	-	150.000.000
Các khách hàng khác	43.817.404	61.100.928
<b>Cộng</b>	<b>23.063.608.454</b>	<b>211.100.928</b>

- (i) Trả trước 95% tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 10 lô nền đất thuộc dự án Khu dân cư Trung tâm hành chính huyện Thủ Thừa (Dự án Agora City) tại địa chỉ xã Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh theo các Hợp đồng đặt cọc và Phụ lục đính kèm với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa ký ngày 22 tháng 8 năm 2025, với tổng giá trị nhận chuyển nhượng là 24.231.359.000 VND (bao gồm thuế GTGT). Việc nhận chuyển nhượng này được Hội đồng quản trị chấp thuận theo Nghị quyết số 40/NQ-HĐQT-NK.V ngày 22 tháng 8 năm 2025. Tại ngày 17 tháng 3 năm 2026, Công ty đã tiến hành ký các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản của 10 lô nền đất đã ký hợp đồng đặt cọc, 95% số tiền cần thanh toán theo các Hợp đồng chuyển nhượng này sẽ được cần trừ với số tiền trả trước theo các Hợp đồng đặt cọc nêu trên. Công ty đã nhận bàn giao các lô nền đất này vào ngày 19 tháng 3 năm 2026.

### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Sài Gòn (là bên liên quan) <sup>(i)</sup>	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (là bên liên quan) <sup>(ii)</sup>	9.535.282.934	9.535.282.934
<b>Cộng</b>	<b>24.535.282.934</b>	<b>24.535.282.934</b>

- (i) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Sài Gòn vay không có tài sản đảm bảo để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 10%/năm, thời hạn vay từ 02 đến 03 tháng. Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ nợ phải thu khó đòi đối với khoản cho vay này (xem thuyết minh số V.7).
- (ii) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn vay không có tài sản đảm bảo để hỗ trợ đẩy nhanh tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng Khu B – Dự án Khu dân cư Phường 7, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Đông, TP. Hồ Chí Minh) với lãi suất 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ nợ phải thu khó đòi đối với khoản cho vay này (xem thuyết minh số V.7).

Công ty đã kiện Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn vì đã chưa thực hiện đúng điều khoản theo hợp đồng cho vay này và đã thắng kiện. Theo Bản án số 91/2024/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 5, TP. Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – TP. Hồ Chí Minh). Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn có nghĩa vụ trả cho Công ty tổng số tiền nợ tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2024 là 18.401.789.859 VND, bao gồm nợ gốc là



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

9.535.282.934 VND, tiền lãi là 8.866.506.925 VND và kể từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn được thỏa thuận trong các hợp đồng vay là 15%. Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn đã tiến hành kháng cáo bản án này.

Đến ngày 23 tháng 7 năm 2025, Tòa án Nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã ban hành Bản án số 221/2025/KDTM-PT. Theo bản án này, Tòa án Nhân dân TP. Hồ Chí Minh quyết định không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn và giữ nguyên bản án sơ thẩm với nghĩa vụ nợ như Bản án số 91/2024/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 5, TP. Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – TP. Hồ Chí Minh).

#### 6. Phải thu khác

##### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn (là bên liên quan) - lãi cho vay	656.164.384	656.164.383	656.164.383	656.164.383
Lãi tiền gửi	549.983.288	-	1.023.440.823	-
Tạm ứng	-	-	352.000.000	-
Khoản ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	977.759.285	702.520.586	1.054.546.648	701.680.587
<b>Cộng</b>	<b>2.188.906.957</b>	<b>1.358.684.969</b>	<b>3.091.151.854</b>	<b>1.357.844.970</b>

##### 6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (là bên liên quan) - hợp tác kinh doanh <sup>(i)</sup>	29.244.619.825	-	29.244.619.825	-
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (là bên liên quan) - hợp tác kinh doanh <sup>(ii)</sup>	23.662.478.120	-	23.662.478.120	-
<b>Cộng</b>	<b>52.907.097.945</b>	<b>-</b>	<b>52.907.097.945</b>	<b>-</b>

<sup>(i)</sup> Khoản tiền hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (là bên liên quan) theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD – 2009 ngày 27 tháng 8 năm 2009 nhằm xây dựng Khu B – Dự án Khu dân cư Phường 7, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Đông, TP. Hồ Chí Minh):

- Tên dự án và địa điểm: Dự án Khu B – Khu dân cư Phường 7, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Đông, TP. Hồ Chí Minh);
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn;
- Quy mô đất của dự án: 131.450,6 m<sup>2</sup>. Trong đó, diện tích Khu B là 75.797 m<sup>2</sup>;
- Các bên tham gia và tỷ lệ góp vốn: Công ty tỷ lệ 30% và Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn tỷ lệ 70%. Các bên hợp tác kinh doanh theo nguyên tắc cùng góp vốn, cùng quản lý, cùng phân chia công việc, sản phẩm kinh doanh, cùng hưởng lợi nhuận và chia rủi ro theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên vào dự án;
- Thời gian của hợp đồng góp vốn: Từ ngày ký hợp đồng đến khi kết thúc dự án hoặc đến hết ngày 2 bên thanh lý hợp đồng;



- Tình trạng dự án đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: Công ty đã ký biên bản ghi nhớ với Công ty Cổ phần và Phát triển Nhà Bắc Trung Nam về việc tiến hành các công việc chuyển nhượng dự án này với giá chuyển nhượng không thấp hơn số tiền góp vốn. Trong năm 2025, Công ty đã gửi giấy mời Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam tiến hành khảo sát hiện trạng dự án để đánh giá và đưa ra giá chuyển nhượng. Đến ngày 02 tháng 3 năm 2026, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam đã gửi chào giá số 95/CV-BTN với mức giá đưa ra cao hơn so với số tiền đã đầu tư. Hiện tại, Công ty đang tiến hành công tác phân tích, đánh giá lại giá trị thực tế của dự án để xem xét có tiến hành triển khai các thủ tục chuyển nhượng dự án với Công ty Cổ phần và Phát triển Nhà Bắc Trung Nam hay không.
- (ii) Khoản tiền hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (là bên liên quan) theo Biên bản ghi nhớ ngày 12 tháng 01 năm 2017 nhằm thực hiện Dự án “Cao ốc căn hộ 04 Lương Thế Vinh”. Dự án được Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV (Công ty mẹ) giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 làm chủ đầu tư thực hiện.
- Tên dự án và địa điểm: Dự án “Cao ốc căn hộ 04 Lương Thế Vinh”, phường Tân Thới Hoà, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (nay là phường Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh);
  - Quy mô đất của dự án: 6.419,4 m<sup>2</sup>. Tổng mức đầu tư dự kiến là 640.000.000.000 VND;
  - Các bên tham gia và tỷ lệ góp vốn: Công ty tỷ lệ 20% và Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 tỷ lệ 80%. Các bên hợp tác kinh doanh theo nguyên tắc cùng góp vốn, cùng quản lý, cùng phân chia công việc, sản phẩm kinh doanh, cùng hưởng lợi nhuận và chia rủi ro theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên vào dự án;
  - Tình trạng dự án đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: Số tiền vốn góp hợp tác kinh doanh của Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 đã được Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV (Công ty mẹ) nộp vào Kho bạc Nhà nước. Hiện tại, dự án đang tiến hành các thủ tục pháp lý để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên đang theo dõi tiến độ hồ sơ để tiếp tục triển khai.

## 7. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Các bên liên quan</b>		<b>25.191.447.318</b>			<b>25.191.447.317</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn – tiền gốc cho vay	Trên 3 năm	9.535.282.934	-	Trên 3 năm	9.535.282.934	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	Trên 3 năm	15.656.164.384	-	Trên 3 năm	15.656.164.383	-
Tiền gốc cho vay	Trên 3 năm	15.000.000.000	-	Trên 3 năm	15.000.000.000	-
Tiền lãi cho vay	Trên 3 năm	656.164.384	-	Trên 3 năm	656.164.383	-
<b>Các tổ chức và cá nhân khác</b>		<b>936.665.249</b>	<b>139.832.147</b>		<b>1.579.438.715</b>	<b>1.335.611.561</b>
Phải thu của khách hàng	Trên 3 năm	38.055.000	-	Trên 3 năm	428.588.465	-
	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	112.515.032	56.257.516	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	1.703.166.593	1.253.996.930
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	Trên 3 năm	783.295.217	81.614.631	Trên 3 năm	783.295.218	81.614.631
	Quá hạn 6 tháng đến dưới 1 năm	2.800.000	1.960.000			
<b>Cộng</b>		<b>26.128.112.567</b>	<b>139.832.147</b>		<b>28.106.497.593</b>	<b>1.335.611.561</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH**

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

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

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu và cho vay khó đòi như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	26.770.886.032	9.620.717.934
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng bổ sung	(782.605.612)	17.150.168.098
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>25.988.280.420</u></b>	<b><u>26.770.886.032</u></b>

**8. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Công cụ, dụng cụ	21.517.026	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	4.560.000	-	-	-
Thành phẩm bất động sản	5.464.516.743	-	8.545.891.386	-
Hàng hóa bất động sản	21.302.209.379	-	12.390.341.666	-
<b>Cộng</b>	<b><u>26.792.803.148</u></b>	<b>-</b>	<b><u>20.936.233.052</u></b>	<b>-</b>

**9. Chi phí trả trước****9a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí sửa chữa văn phòng	46.305.195	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	6.527.814	26.800.947
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	33.753.618	41.542.502
<b>Cộng</b>	<b><u>86.586.627</u></b>	<b><u>68.343.449</u></b>

**9b. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí sửa chữa	104.297.036	236.779.856
Chi phí công cụ, dụng cụ	22.018.939	60.168.682
Các chi phí trả trước dài hạn khác	10.747.752	8.228.572
<b>Cộng</b>	<b><u>137.063.727</u></b>	<b><u>305.177.110</u></b>

**10. Tài sản cố định hữu hình**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	3.192.521.428	2.919.709.212	841.846.169	6.954.076.809
Thanh lý, nhượng bán	-	(649.229.212)	-	(649.229.212)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>3.192.521.428</u></b>	<b><u>2.270.480.000</u></b>	<b><u>841.846.169</u></b>	<b><u>6.304.847.597</u></b>
<b>Trong đó:</b>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.923.374.588	-	683.046.396	2.606.420.984
Chờ thanh lý				
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	2.988.371.127	1.652.024.510	754.659.671	5.395.055.308
Khấu hao trong năm	51.037.560	227.047.992	52.933.260	331.018.812
Thanh lý, nhượng bán	-	(649.229.212)	-	(649.229.212)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>3.039.408.687</u></b>	<b><u>1.229.843.290</u></b>	<b><u>807.592.931</u></b>	<b><u>5.076.844.908</u></b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH**

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

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

	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>	<b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b>	<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>	<b>Cộng</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	204.150.301	1.267.684.702	87.186.498	1.559.021.501
<b>Số cuối năm</b>	<b>153.112.741</b>	<b>1.040.636.710</b>	<b>34.253.238</b>	<b>1.228.002.689</b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

**11. Tài sản cố định vô hình**

	<b>Chương trình phần mềm máy tính</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	175.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>175.000.000</b>
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-
<b>Giá trị hao mòn</b>	
Số đầu năm	38.281.257
Khấu hao trong năm	21.875.004
<b>Số cuối năm</b>	<b>60.156.261</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	136.718.743
<b>Số cuối năm</b>	<b>114.843.739</b>
<i>Trong đó:</i>	
Tạm thời không sử dụng	-
Đang chờ thanh lý	-

**12. Bất động sản đầu tư**

	<b>Nhà và quyền sử dụng đất</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	8.898.663.957
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.898.663.957</b>
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-
<b>Giá trị hao mòn</b>	
Số đầu năm	6.064.376.648
Khấu hao trong năm	380.361.288
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.444.737.936</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	2.834.287.309
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.453.926.021</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Tầng hầm, tầng trệt tầng lửng lô M - Chung cư Bàu Cát 2	6.363.985.983	5.472.114.580	891.871.403
Tầng trệt lô A – Chung cư Bàu Cát 2	1.035.148.021	527.762.809	507.385.212
Sân thượng lô M – Chung cư Bàu Cát 2	1.499.529.953	444.860.547	1.054.669.406
<b>Cộng</b>	<b>8.898.663.957</b>	<b>6.444.737.936</b>	<b>2.453.926.021</b>

### 13. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>
Dự án “Cao ốc Văn phòng Bàu Cát 2” <sup>(i)</sup>	2.343.940.507	-	2.343.940.507	-
Dự án “Khu B – Khu dân cư Phường 7, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh” <sup>(ii)</sup>	960.116.047	-	960.116.047	-
Dự án “Cao ốc căn hộ 04 Lương Thế Vinh” <sup>(iii)</sup>	566.087.994	-	566.087.994	-
<b>Cộng</b>	<b>3.870.144.548</b>	<b>-</b>	<b>3.870.144.548</b>	<b>-</b>

(i) Chi phí tiền sử dụng đất, chi phí thiết kế, tư vấn xây dựng Dự án Cao ốc Văn phòng Bàu Cát 2 - Phường 10, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh (nay là phường Bảy Hiền, TP. Hồ Chí Minh) với diện tích khu đất là 948 m<sup>2</sup> với mục đích xây dựng cao ốc văn phòng cho thuê đã được Ủy ban Nhân dân quận Tân Bình chấp thuận điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng khu chung cư Bàu Cát II trong văn bản số 75/UBND-ĐT ngày 18 tháng 01 năm 2012 và đã được Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh chấp thuận mục đích sử dụng theo Quyết định số 1122/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2013. Ngày 19 tháng 3 năm 2026, Công ty đã làm đơn đề nghị cấp địa chỉ gửi Ủy ban Nhân dân phường Bảy Hiền và Phòng Kinh tế - Hạ tầng Đô thị phường Bảy Hiền để thuận lợi trong việc tiếp tục thực hiện chủ trương đầu tư tại khu đất này.

(ii) Chi phí quản lý Dự án “Khu B - Khu dân cư Phường 7, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh” tại phường Bình Đông, TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.6b).

(iii) Chi phí quản lý Dự án “Cao ốc căn hộ 04 Lương Thế Vinh” tại phường Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.6b).

### 14. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bà Nguyễn Vũ Hằng Vi	-	275.000.000
Công ty TNHH Young City	100.524.366	100.524.366
Công ty Cổ phần Southgate	292.090.000	-
Các nhà cung cấp khác	32.842.673	71.811.834
<b>Cộng</b>	<b>425.457.039</b>	<b>447.336.200</b>

### 15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Nhận trước tiền mua căn hộ chung cư.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp



03  
CÔ  
CỔ  
Đ  
TÂN  
HÒA

30449815  
CÔNG TY  
TOÁN VÀ  
A&C  
TÂN HÒA - TP

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

#### 16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	16.123.105	-	1.302.120.470	(1.314.963.990)	3.279.585	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	955.888.986	-	935.861.190	(955.888.986)	935.861.190	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	6.132.069	451.959.966	(475.187.738)	1.099.750	30.459.591
Tiền thuê đất	-	-	1.066.585.163	(1.066.585.163)	-	-
Thuế nhà đất	-	-	5.291.425	(5.291.425)	-	-
Các loại thuế khác	-	-	47.610.000	(47.610.000)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>972.012.091</b>	<b>6.132.069</b>	<b>3.809.428.214</b>	<b>(3.865.527.302)</b>	<b>940.240.525</b>	<b>30.459.591</b>

#### **Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Năm 2025 Công ty được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% đối với một số hàng hóa, dịch vụ theo quy định tại Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn các Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

#### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.321.034.599	3.939.986.907
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	627.365.735	928.414.025
- Các khoản điều chỉnh giảm	(227.535.385)	-
Thu nhập chịu thuế	4.720.864.949	4.868.400.932
Thu nhập được miễn thuế	(41.559.000)	(88.956.000)
Thu nhập tính thuế	4.679.305.949	4.779.444.932
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>935.861.190</b>	<b>955.888.986</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b>-</b>	<b>63.031.417</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>935.861.190</b>	<b>1.018.920.403</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

#### *Tiền thuê đất*

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 781,2m<sup>2</sup> đất đang sử dụng tại số nhà 340A Lý Thường Kiệt, Phường 6, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh (số nhà cũ là 205 – 207 – 209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh) (nay là phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh) với mức 1.223.600 VND/m<sup>2</sup> năm theo hình thức nộp tiền hàng năm.

Ngày 15 tháng 8 năm 2025, Công ty nhận Quyết định số 6527/QĐ-TPHCM của Thuế TP. Hồ Chí Minh về việc giảm 30% tiền thuê đất phải nộp của năm 2024 tương đương 296.021.456 VND.

#### *Thuế nhà đất*

Thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

#### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

#### 17. Phải trả người lao động

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Quỹ dự phòng tiền lương	750.000.000	-
Tiền lương, thưởng còn phải trả	374.554.390	329.701.022
<b>Cộng</b>	<b><u>1.124.554.390</u></b>	<b><u>329.701.022</u></b>

#### 18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí vận hành chung cư	-	662.829.894
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	119.329.105	184.312.658
<b>Cộng</b>	<b><u>119.329.105</u></b>	<b><u>847.142.552</u></b>

#### 19. Phải trả khác

##### 19a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ông Nguyễn Lạc Long (là bên liên quan) – cổ tức phải trả	-	218.000
Cổ tức phải trả	1.059.377.020	1.221.526.520
Kinh phí công đoàn	28.170.400	39.963.720
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ <sup>(i)</sup>	1.088.800.000	129.670.000
Khoản phải trả nhân công thuê ngoài	-	710.250.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	717.690.658	572.507.734
<b>Cộng</b>	<b><u>2.894.038.078</u></b>	<b><u>2.674.135.974</u></b>

##### 19b. Phải trả dài hạn khác

Nhận ký quỹ cho thuê mặt bằng ở Chung cư Bàu Cát 2.

##### 19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

### 20. Vay ngắn hạn

Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh với lãi suất quy định trong từng Giấy nhận nợ, thời hạn vay từ ngày 12 tháng 8 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025.

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Số tiền vay phát sinh	12.000.000.000	5.000.000.000
Số tiền vay đã trả	(12.000.000.000)	(5.000.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 21. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Khoản dự phòng bảo hành các công trình. Chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	287.887.000	-
Kết chuyển từ dự phòng phải trả dài hạn	-	735.090.730
Số sử dụng trong năm	(139.435.515)	-
Hoàn nhập trong năm	(148.451.485)	(447.203.730)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>287.887.000</b>

### 22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.803.490.166	657.849.766	(1.118.930.188)	1.342.409.744
Quỹ phúc lợi	590.657.258	164.462.441	(23.854.000)	731.265.699
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	61.566.409	243.133.000	(242.000.000)	62.699.409
<b>Cộng</b>	<b>2.455.713.833</b>	<b>1.065.445.207</b>	<b>(1.384.784.188)</b>	<b>2.136.374.852</b>

### 23. Vốn chủ sở hữu

#### 23a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	80.600.000.000	65.966.394.457	20.480.437.684	167.046.832.141
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	2.921.066.504	2.921.066.504
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	(1.112.646.793)	(1.112.646.793)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	(2.821.000.000)	(2.821.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>80.600.000.000</b>	<b>65.966.394.457</b>	<b>19.467.857.395</b>	<b>166.034.251.852</b>
Số dư đầu năm nay	80.600.000.000	65.966.394.457	19.467.857.395	166.034.251.852
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	3.339.666.332	3.339.666.332
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	(1.065.445.207)	(1.065.445.207)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	(2.821.000.000)	(2.821.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>80.600.000.000</b>	<b>65.966.394.457</b>	<b>18.921.078.520</b>	<b>165.487.472.977</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

#### 23b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Danh sách cổ đông theo danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày 31 tháng 10 năm 2025 như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	41.106.000.000	41.106.000.000
Ông Cao Toàn Thắng	5.200.000.000	5.200.000.000
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực	4.425.100.000	4.425.100.000
Các cổ đông khác	29.868.900.000	29.868.900.000
<b>Cộng</b>	<b>80.600.000.000</b>	<b>80.600.000.000</b>

#### 23c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.060.000	8.060.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.060.000	8.060.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.060.000	8.060.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.060.000	8.060.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.060.000	8.060.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

#### 23d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐT25 ngày 30 tháng 5 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 43/NQ-HĐQT-NK.V ngày 16 tháng 10 năm 2025 như sau:

	<u>VND</u>
• Chia cổ tức cho các cổ đông	: 2.821.000.000
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 822.312.207
• Trích quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	: 243.133.000

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán bất động sản	8.383.332.647	1.592.087.866
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư <sup>(1)</sup>	5.175.119.858	4.578.620.526
Doanh thu tư vấn thiết kế	794.386.364	1.371.698.601
<b>Cộng</b>	<b>14.352.838.869</b>	<b>7.542.406.993</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

(i) Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	5.175.119.858	4.578.620.526
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	485.167.357	414.247.648
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b><u>4.689.952.501</u></b>	<b><u>4.164.372.878</u></b>

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của bất động sản	3.081.374.643	1.358.912.412
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	485.167.357	414.247.648
Giá vốn tư vấn thiết kế	530.720.000	852.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>4.097.262.000</u></b>	<b><u>2.625.160.060</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.626.410.014	3.773.893.073
Lãi trả góp căn hộ	97.917.213	275.385.585
Lãi đầu tư trái phiếu	-	176.250.000
Cổ tức được chia	41.559.000	88.956.000
<b>Cộng</b>	<b><u>3.765.886.227</u></b>	<b><u>4.314.484.658</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	46.762.084	24.397.260
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(1.680.000.000)	(23.577.542.691)
Lỗ do đánh giá lại số dư khoản nhận đặt cọc bằng vàng tiền tệ	887.130.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>(746.107.916)</u></b>	<b><u>(23.553.145.431)</u></b>

**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí vận hành chung cư	-	662.829.894
Chi phí khác	49.907.407	10.467.273
<b>Cộng</b>	<b><u>49.907.407</u></b>	<b><u>673.297.167</u></b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	7.989.671.695	7.700.084.525
Chi phí đồ dùng văn phòng	109.808.901	137.034.357
Chi phí khấu hao tài sản cố định	352.893.816	352.893.816
Thuế, phí và lệ phí	1.075.876.588	694.815.473
(Hoàn nhập)/dự phòng phải thu khó đòi	(782.605.612)	17.150.168.098
Chi phí trợ cấp thôi việc	-	498.903.250
Chi phí dịch vụ mua ngoài	241.101.654	333.830.443
Các chi phí khác	1.700.593.704	1.542.306.076
<b>Cộng</b>	<b><u>10.687.340.746</u></b>	<b><u>28.410.036.038</u></b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

#### 7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý tài sản cố định	137.727.273	20.354.546
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	148.451.485	447.203.730
Thu nhập khác	153.407.371	304.072.693
<b>Cộng</b>	<b>439.586.129</b>	<b>771.630.969</b>

#### 8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	-	69.104.876
Chi phí khác	148.874.389	464.083.003
<b>Cộng</b>	<b>148.874.389</b>	<b>533.187.879</b>

#### 9. Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.339.666.332	2.921.066.504
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi <sup>(i)</sup>	(1.045.178.232)	(822.312.207)
Trích quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành <sup>(i)</sup>	(119.309.654)	(243.133.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.175.178.446	1.855.621.297
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	8.060.000	8.060.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>270</b>	<b>230</b>

<sup>(i)</sup> Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và trích quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành năm nay căn cứ theo Tờ trình số 23/CTY-TTr ngày 26 tháng 01 năm 2026 về tình hình sử dụng lao động, quỹ lương của người lao động và quỹ tiền lương, thù lao của người quản lý thực hiện năm 2025 chi tiết như sau:

- Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 03 tháng tiền lương bình quân năm 2025;
- Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành: 02 tháng tiền lương bình quân năm 2025.

##### 9b. Thông tin khác

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 822.312.207 VND và quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành 243.133.000 VND. Việc áp dụng này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước tăng từ 215 VND lên 230 VND.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính tổng hợp này.

#### 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	109.808.901	137.034.357
Chi phí nhân công	8.516.671.695	8.552.084.525
Chi phí khấu hao tài sản cố định	733.255.104	733.255.102
Chi phí dịch vụ mua ngoài	399.535.130	1.737.096.490
Chi phí khác	1.993.864.680	20.549.022.791
<b>Cộng</b>	<b>11.753.135.510</b>	<b>31.708.493.265</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	5.423.754.243	5.349.435.145
Trên 1 năm đến 5 năm	15.556.788.242	20.343.745.840
Trên 5 năm	3.142.767.970	6.914.089.544
<b>Cộng</b>	<b><u>24.123.310.455</u></b>	<b><u>32.607.270.529</u></b>

#### 2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

#### 2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Trong năm Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh các giao dịch sau với Ông Nguyễn Lạc Long như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chia cổ tức	21.000	-
Chi trả cổ tức	239.000	-

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh V.19a.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	<u>Chức danh</u>	<u>Tiền lương và thù lao</u>	<u>Phụ cấp</u>	<u>Thưởng</u>	<u>Tổng thu nhập</u>
<i>Năm nay</i>					
Ông Nguyễn Lạc Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị	396.800.000	156.742.000	143.319.203	696.861.203
Ông Đinh Quang Vĩnh	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 14 tháng 11 năm 2025)	190.558.500	65.959.920	73.650.584	330.169.004
Bà Trần Vũ Văn Thanh	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 14 tháng 11 năm 2025)	11.659.500	13.660.000	-	25.319.500
Ông Phạm Hồng Phong	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	444.380.000	67.078.000	119.223.337	630.681.337
Bà Lê Thị Lan	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	426.798.000	68.055.000	90.511.080	585.364.080
Ông Lê Đoàn Quốc Bảo	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	408.390.000	67.687.400	102.314.080	578.391.480
Ông Trần Văn Nam	Trưởng Ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 14 tháng 11 năm 2025)	9.833.000	9.431.500	-	19.264.500

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

	<b>Chức danh</b>	<b>Tiền lương và thù lao</b>	<b>Phụ cấp</b>	<b>Thưởng</b>	<b>Tổng thu nhập</b>
Ông Huỳnh Cẩm Nguyên	Trưởng Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 14 tháng 11 năm 2025)	179.245.000	73.692.703	65.562.084	318.499.787
Bà Bùi Thị Trang Nhung	Thành viên Ban kiểm soát	31.200.000	-	-	31.200.000
Ông Trần Minh Vũ	Thành viên Ban kiểm soát	151.381.000	29.022.000	35.482.410	215.885.410
Bà Hoàng Thị Thục Đoan	Kế toán trưởng	317.450.000	65.197.400	57.361.550	440.008.950
<b>Cộng</b>		<b>2.567.695.000</b>	<b>616.525.923</b>	<b>687.424.328</b>	<b>3.871.645.251</b>
<b>Năm trước</b>					
Ông Nguyễn Lạc Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị	368.280.000	108.564.000	122.381.790	599.225.790
Ông Đinh Quang Vĩnh	Thành viên Hội đồng quản trị	144.967.304	55.185.840	18.840.088	218.993.232
Ông Nguyễn Thành Danh	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024)	27.391.304	-	-	27.391.304
Ông Phạm Hồng Phong	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	423.864.000	30.804.000	111.123.990	565.791.990
Bà Lê Thị Lan	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	408.074.400	33.140.200	98.509.148	539.723.748
Ông Lê Đoàn Quốc Bảo	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	363.883.304	34.742.200	85.897.459	484.522.963
Bà Vũ Thuý Ái	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024)	27.391.304	-	-	27.391.304
Ông Huỳnh Cẩm Nguyên	Trưởng Ban kiểm soát	138.307.304	55.567.840	18.840.088	212.715.232
Ông Lê Quốc Sử	Trưởng Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024)	25.108.696	-	1.000.000	26.108.696
Bà Bùi Thị Trang Nhung	Thành viên Ban kiểm soát	19.330.435	-	-	19.330.435
Ông Trần Minh Vũ	Thành viên Ban kiểm soát	103.354.435	23.163.280	11.888.539	138.406.254
Ông Bùi Nguyên Bảo	Thành viên Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024)	11.869.565	-	-	11.869.565
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2024)	11.869.565	-	-	11.869.565
Bà Hoàng Thị Thục Đoan	Kế toán trưởng	185.868.000	20.351.400	7.474.700	213.694.100
Bà Trịnh Thị Hồng Phương	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 01 tháng 5 năm 2024)	111.800.000	10.205.400	71.880.201	193.885.601
<b>Cộng</b>		<b>2.371.359.616</b>	<b>371.724.160</b>	<b>547.836.003</b>	<b>3.290.919.779</b>

#### 2b. **Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn 5	Công ty có phần vốn góp của Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	Công ty con của Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Công ty có phần vốn góp của Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn
Công ty Tài chính Cổ phần điện lực Ông Cao Toàn Thắng	Cổ đông sở hữu 5,49% vốn điều lệ Cổ đông sở hữu 6,45% vốn điều lệ

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Giao dịch khác phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV</b>		
Chia cổ tức	1.438.710.000	1.438.710.000
Chi trả cổ tức	1.438.710.000	1.438.710.000
Cung cấp dịch vụ xử lý nước thải	11.802.878	63.664.822
Thu tiền cung cấp dịch vụ	21.861.312	59.643.804
<b>Ông Cao Toàn Thắng</b>		
Chia cổ tức	182.000.000	182.000.000
Chi trả cổ tức	182.000.000	182.000.000
<b>Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực</b>		
Chia cổ tức	154.878.500	154.878.500
Chi trả cổ tức	154.878.500	154.878.500


*Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3a, V.5, V.6a và V.6b.


Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

### 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngoài sự kiện đã trình bày tại thuyết minh số V.4, V.6b và V.13, không còn có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

  
Hoàng Thị Thục Đoan  
Kế toán trưởng/Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2026

  
Phạm Hồng Phong  
Tổng Giám đốc

