

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ
BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH	1 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 57

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thắng, TP.Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3500444601 (số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cũ là 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 33 ngày 11 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tên tiếng nước ngoài : Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company
Tên viết tắt : HODECO
Trụ sở chính : Tầng 3, Tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường Tam Thắng, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại/Fax : 0254 3856274 – 3850091/ 0254.3856205
E-Mail : info@hodeco.vn
Web : www.hodeco.com.vn

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành Công ty trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Lê Viết Liên	Ủy viên
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên
Ông Lê Quốc Trung	Ủy viên
Ông Lê Quý Định	Ủy viên
Ông Nguyễn Đình Duy	Ủy viên

Ban Kiểm soát

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Hoàng Chung Kiên	Thành viên
Ông Phan Văn Thắng	Thành viên

Ban Điều hành

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và đến thời điểm lập báo cáo là Ông Đoàn Hữu Thuận – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Lê Viết Liên – Tổng Giám đốc Công ty, được ông Đoàn Hữu Thuận ủy quyền để ký Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo giấy ủy quyền số 230/GUQ-PTN ngày 30 tháng 05 năm 2025.

CÁC SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

CONG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán. Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị



Đoàn Hữu Thuận

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Điều hành



Lê Viết Liên

Tổng Giám đốc

Số: 1906.1/2025/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Điều hành
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu**

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026, từ trang 6 đến trang 57 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



ĐẶNG NGỌC KHÁNH
Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2505-2024-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

NGUYỄN KÌ ANH
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3331-2022-283-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.151.564.590.498	2.320.586.228.667
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	498.805.059.012	10.294.540.974
1. Tiền	111		498.805.059.012	10.294.540.974
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.193.767.332	4.614.268.164
1. Chứng khoán kinh doanh	121	4.2	4.193.767.332	4.193.767.332
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	420.500.832
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.162.738.615.950	927.549.579.977
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	872.673.261.312	591.892.931.705
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	251.446.995.599	179.001.488.578
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	19.800.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	29.795.640.675	163.349.340.575
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(10.977.281.636)	(6.694.180.881)
IV. Hàng tồn kho	140	4.8	1.481.369.912.734	1.360.640.641.472
1. Hàng tồn kho	141		1.481.668.960.353	1.360.939.689.091
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(299.047.619)	(299.047.619)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.457.235.470	17.487.198.080
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	4.238.738.721	17.435.353.699
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		105.784.386	51.844.381
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.18	112.712.363	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.930.602.193.037	2.556.791.126.195
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		262.400.000	7.400.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	262.400.000	7.400.000
II. Tài sản cố định	220		298.845.452.610	302.197.823.643
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	298.200.148.168	301.340.536.269
- Nguyên giá	222		434.861.977.584	425.374.197.128
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(136.661.829.416)	(124.033.660.859)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.11	645.304.442	857.287.374
- Nguyên giá	228		1.933.603.392	1.933.603.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.288.298.950)	(1.076.316.018)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.12	56.126.460.270	57.787.118.858
- Nguyên giá	231		74.517.250.592	74.517.250.592
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(18.390.790.322)	(16.730.131.734)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.234.205.876.949	1.364.715.173.737
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	4.13	2.229.945.312.236	1.362.023.987.883
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.14	4.260.564.713	2.691.185.854
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	194.535.002.455	825.161.233.166
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		181.071.002.455	811.697.233.166
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		13.464.000.000	13.464.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		146.627.000.753	6.922.376.791
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	9.306.043.292	5.497.785.697
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.15	2.162.512.998	1.424.591.094
3. Lợi thế thương mại	269		135.158.444.463	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		6.082.166.783.535	4.877.377.354.862

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.145.416.595.261	2.605.267.968.738
I. Nợ ngắn hạn	310		1.916.536.483.797	2.142.023.996.761
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.16	81.479.739.424	212.404.209.537
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.17	372.852.293.867	273.900.833.949
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.18	174.790.566.769	36.870.975.304
4. Phải trả người lao động	314		35.295.667.687	6.945.661.430
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.19	62.956.296.298	63.273.835.301
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		105.204.075	35.879.629
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.20	188.882.712.294	339.542.123.995
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.21	976.773.421.891	1.175.639.730.958
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		23.400.581.492	33.410.746.658
II. Nợ dài hạn	330		1.228.880.111.464	463.243.971.977
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.17	-	9.303.000.000
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.20	1.673.006.124	29.586.006.124
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.21	724.780.527.648	422.081.759.115
4. Trái phiếu chuyển đổi	339	4.22	498.999.900.000	-
5. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	341	4.15	3.426.677.692	2.273.206.738
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.936.750.188.274	2.272.109.386.124
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.23	2.936.750.188.274	2.272.109.386.124
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.997.545.710.000	1.783.549.660.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.997.545.710.000	1.783.549.660.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		48.994.314.431	198.994.314.431
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		137.097.349.722	200.966.580.509
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		705.745.297.932	66.944.857.623
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		66.654.219.196	887.754.493
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		639.091.078.736	66.057.103.130
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		47.367.516.189	21.653.973.561
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		6.082.166.783.535	4.877.377.354.862

Lê Quỳnh Hoa
Người lập biểu

Mai Thị Tuyết Lan
Kế toán trưởng



Lê Viết Liên
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh
Ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	456.497.816.007	556.262.767.958
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.2	-	10.034.420.565
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		456.497.816.007	546.228.347.393
4. Giá vốn hàng bán	11	5.3	359.993.018.489	325.857.076.553
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		96.504.797.518	220.371.270.840
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.4	865.127.238.998	21.832.198.074
7. Chi phí tài chính	22	5.5	83.012.874.712	60.315.746.249
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		80.575.927.328	55.663.445.231
8. Phần lợi nhuận trong công ty liên doanh, liên kết	24		40.285.149.998	5.227.129.696
9. Chi phí bán hàng	25	5.6	23.478.957.217	17.514.879.255
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	80.334.048.683	39.609.690.963
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		815.091.305.902	129.990.282.143
12. Thu nhập khác	31	5.8	2.642.809.444	842.752.765
13. Chi phí khác	32	5.9	4.361.804.833	41.098.654.836
14. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(1.718.995.389)	(40.255.902.071)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		813.372.310.513	89.734.380.072
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	171.728.803.956	25.910.624.214
17. Chi phí (Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	52	5.11	415.549.050	(3.081.206.672)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		641.227.957.507	66.904.962.530
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		639.091.078.736	66.057.103.130
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.136.878.771	847.859.400
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.12	3.559	433



Lê Quỳnh Hoa
Người lập biểu



Mai Thị Tuyết Lan
Kế toán trưởng



Lê Viết Liên
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh
Ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay VND	Năm trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	813.372.310.513	89.734.380.072
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02	16.381.076.267	16.051.390.612
- Các khoản dự phòng	03	4.283.100.755	312.802.015
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	8.102.762	1.241.321
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(903.655.395.646)	(23.334.720.864)
- Chi phí lãi vay	06	80.575.927.328	55.663.445.231
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	10.965.121.979	138.428.538.387
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	116.740.540.968	81.706.570.663
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(988.650.595.615)	(180.103.802.678)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(57.413.426.757)	42.734.910.400
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	9.388.357.383	(13.119.858.403)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(72.339.389.947)	(55.638.031.611)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(25.198.921.971)	(123.808.535.516)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(10.258.530.523)	(23.168.897.038)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.016.766.844.483)	(132.969.105.796)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(12.607.228.322)	(2.223.364.457)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	255.013.308	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(19.809.195.042)	(1.023.900.832)
4. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ khác	24	429.695.874	1.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(14.103.639.439)	(78.400.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	938.998.590.000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	10.250.969.438	19.279.814.448
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	903.414.205.817	(61.367.450.841)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	299.564.110.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	2.034.429.471.204	1.070.027.179.423
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(1.431.598.211.738)	(1.177.033.571.191)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(960.000.000)	(840.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		601.871.259.466	191.717.718.232
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		488.518.620.800	(2.618.838.405)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		10.294.540.974	12.914.620.700
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(8.102.762)	(1.241.321)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	4.1	498.805.059.012	10.294.540.974



Lê Quỳnh Hoa
Người lập biểu



Mai Thị Tuyết Lan
Kế toán trưởng




Lê Viết Liên
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh
Ngày 31 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (Mã chứng khoán: HDC) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 33 ngày 11 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là: 1.997.545.710.000 VND (Bằng chữ: Một nghìn chín trăm chín mươi bảy tỷ năm trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm mười nghìn đồng chẵn). Tổng số cổ phiếu là 199.754.571 cổ phiếu. Mã chứng khoán: HDC.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 278 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 226 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, xây lắp và dịch vụ.

1.3. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Công ty từ 02 năm đến 04 năm.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của xây lắp và dịch vụ của Công ty không quá 12 tháng.

1.4. Cấu trúc Doanh nghiệp

CHI NHÁNH CỦA CÔNG TY

Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn Hodeco

Địa chỉ

Số 02 Trương Công Định, p. Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh
Mã số thuế: 3500444601-007

Các công ty con, công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh chính	Vốn điều lệ (Tỷ VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty con				
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Sản xuất và xây lắp	30	51	51
Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Xây lắp	15	60	60
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch BĐS và Dịch vụ Hodeco (i)	Bất động sản và Dịch vụ	10	100	100
Công ty CP TM & DV BĐS Nghỉ dưỡng Ý Ngọc Biển Đá Vàng (ii)	Bất động sản và Dịch vụ	250	90,15	90,15
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hodeco - Tây Ninh (iii)	Bất động sản và Dịch vụ	20	100	100
Công ty liên kết				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	16	35	35
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Xây lắp và Dịch vụ cho thuê BĐS	302,43	39,97	39,97

(i) Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco đổi tên thành Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản và Dịch vụ Hodeco theo Nghị quyết 113/NQ-PTN ngày 27/11/2025 của Hội đồng quản trị Công ty.

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị công ty số 81/NQ-PTN ngày 07/8/2025, Công ty thay đổi phương thức nhận chuyển nhượng Dự án Khu du lịch Biển Đá Vàng bằng cách tách Công ty CP TM và DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận thành hai pháp nhân trong đó Công ty sẽ sở hữu cổ phần của pháp nhân mới là Công ty CP TM và DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Biển Đá Vàng.

(iii) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị công ty số 67/NQ-PTN ngày 26/06/2025 về việc triển khai đầu tư các cụm Công nghiệp và thành lập Công ty TNHH Hodeco - Tây Ninh.

1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Kỳ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3.3. Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

3.4. Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

3.5. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

3.6. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty 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 Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định 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 Công ty 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 Công ty thường xuyên có giao dịch.

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 kết quả hoạt động kinh doanh.

3.7. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 3 (ba) tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.8. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

3.9. Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.10. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với hoạt động thương mại: Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.11. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu cho Công ty và chi phí đó được xác định một cách đáng tin cậy. Tất cả các chi phí sửa chữa và bảo trì khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 47 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng, quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản hữu hình khác	03 - 15 năm

Lãi, lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định hữu hình được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý, nhượng bán với giá trị còn lại và chi phí thanh lý, được ghi nhận là thu nhập khác (lãi) hoặc chi phí khác (lỗ) trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.12. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Khấu hao phần mềm máy vi tính được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính: 8 năm.

3.13. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. 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 khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục

đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định

- Quyền sử dụng đất lâu dài
- Cơ sở hạ tầng

Số năm

- Không tính
- 30 – 47 năm

3.14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.15. 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 bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng.

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 03 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 02 năm.

Chi phí trả trước khác

Chi phí trả trước khác phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 03 năm.

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

- 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. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.17. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay hợp nhất cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

3.18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. 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 khoản vay hợp nhất 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.

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong năm	:	163.123.243.298	VND
Trong đó:			
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	82.547.315.970	VND
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	80.575.927.328	VND

3.19. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán chủ yếu bao gồm các khoản khách hàng trả trước tiền thuê tài sản cho nhiều kỳ. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

3.20. Vốn chủ sở hữu

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

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

3.21. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- 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 hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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, doanh nghiệp 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 hợp nhất thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được 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 vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

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.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi 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. 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/được ghi nhận theo mệnh giá.

3.22. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

3.23. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

3.24. Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chủ yếu bao gồm các chi phí lương nhân viên bộ phận bán hàng, chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo và hoa hồng bán hàng.

3.25. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.26. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.27. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ hợp nhất lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.28. Các 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 tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự 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.

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.568.338.361	661.781.712
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	496.299.280.218	8.949.962.552
Tiền đang chuyển	937.440.433	682.796.710
	498.805.059.012	10.294.540.974

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

4.2.1. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý(i)	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý(i)
Cổ phiếu		VND		VND		VND		VND
Công ty CP Cấp nước BR-VT (BWS)	886.900	4.193.767.332	-	30.139.522.700	886.900	4.193.767.332	-	26.692.463.564
Cộng		4.193.767.332	-	30.139.522.700		4.193.767.332	-	26.692.463.564

(i) Đối với cổ phiếu đã đăng ký trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý là giá trị bình quân trong 30 ngày giao dịch liên tiếp gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán do Sở giao dịch chứng khoán công bố.

4.2.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	420.500.832	420.500.832
	-	-	420.500.832	420.500.832

4.2.3. Đầu tư tài chính dài hạn

4.2.3.1. Đầu tư vào công ty liên kết

Giá trị đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	5.600.000.000	873.169.374	6.473.169.374	5.600.000.000	1.405.682.880	7.005.682.880
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	-	-	-	570.015.020.148	(111.689.181)	569.903.330.967
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	-	-	-	115.000.000.000	(6.516.538.636)	108.483.461.364
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	203.290.082.257	(31.411.049.176)	171.879.033.081	189.186.442.818	(65.600.484.863)	123.585.957.955
Công ty CP Đại Hồng Sơn	2.718.800.000	-	2.718.800.000	2.718.800.000	-	2.718.800.000
	211.608.882.257	(30.537.879.802)	181.071.002.455	882.520.262.966	(70.823.029.800)	811.697.233.166

4.2.3.2 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
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	13.464.000.000		(i)	13.464.000.000		(i)
	13.464.000.000			13.464.000.000		

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất do các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

(ii) Đối với các chứng khoán niêm yết (bao gồm cổ phiếu) giá trị hợp lý là giá đóng cửa vào ngày giao dịch gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

4.3. Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Các khách hàng mua bất động sản	462.389.689.753	(292.835.000)	518.350.201.316	(292.835.000)
Công ty TNHH Success Real Estate (i)	335.850.000.000	-	-	-
Các khách hàng khác	74.433.571.559	(10.337.036.342)	73.542.730.389	(6.053.935.587)
	872.673.261.312	(10.629.871.342)	591.892.931.705	(6.346.770.587)

(i) Khoản phải thu của Công ty TNHH Success Real Estate từ bán cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu được đảm bảo bởi khoản đặt cọc 44.370.000.000 VND của Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thương mại Tân Cương (chi tiết xem tại thuyết minh 4.20.1) và Thư bảo lãnh thanh toán ngày 27/06/2025 của Ngân hàng TMCP Quân đội với giá trị bảo lãnh 291.480.000.000 VND.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bà Nguyễn Thị Hạnh (i)	105.545.030.000	-	91.996.800.000	-
Ông Hoàng Kim Minh (ii)	92.294.600.000	-	18.000.000.000	-
Ông Nguyễn Ngọc Tuấn	11.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Ông Đặng Văn Tàu	-	-	45.018.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Kỹ thuật Cơ điện VNEC	18.033.652.574	-	1.928.918.599	-
Công ty CP Kiến Trúc và Xây Dựng Nam Á	4.373.217.084	-	1.817.068.784	-
Công ty CP Đại Hồng Sơn	450.000.000	-	-	-
Trả trước cho người bán là các đối tượng khác	19.750.495.941	(347.410.294)	10.240.701.195	(347.410.294)
	251.446.995.599	(347.410.294)	179.001.488.578	(347.410.294)
Trả trước cho người bán ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	450.000.000	-	-	-

- (i) Khoản thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hạnh về tích lũy quỹ đất cho dự án Khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland tại phường Phước Thắng, TP.Hồ Chí Minh.
- (ii) Khoản thanh toán cho ông Hoàng Kim Minh về tích lũy quỹ đất cho dự án Cỏ Mây tại phường Phước Thắng, TP.Hồ Chí Minh.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện các hợp đồng trên và chưa hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng.

4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bà Phạm Thị Thủy Cúc	10.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Hải Hòa	9.800.000.000	-
	19.800.000.000	-

4.6. Phải thu khác

4.6.1. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tạm ứng	20.270.621.685	24.010.576.990
Ký cược, ký quỹ	32.000.000	32.000.000
Phải thu khác	9.493.018.990	139.306.763.585
<i>Công ty CP Thương mại & Dịch vụ BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận</i>	6.553.612.175	6.413.612.175
<i>Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu</i>	-	17.278.570.194
<i>Nguyễn Thị Phương Tâm</i>	-	112.900.000.000
<i>Các khoản phải thu khác</i>	2.939.406.815	2.714.581.216
	29.795.640.675	163.349.340.575
Phải thu ngắn hạn khác với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	-	23.692.182.369

4.6.2. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ký cược, ký quỹ	262.400.000	7.400.000
	262.400.000	7.400.000

4.7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi						
Công ty CP Xây dựng Công Nghiệp	1.745.111.100	(1.745.111.100)	-	1.745.111.100	(1.745.111.100)	-
Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp Mạnh Hưng	1.570.137.077	(1.570.137.077)	-	1.570.137.077	(1.570.137.077)	-
Công ty CP Tập đoàn Đua Fat	2.405.220.062	(1.202.610.031)	1.202.610.031	-	-	-
Các đối tượng khác	8.388.585.365	(6.459.423.428)	1.929.161.937	3.424.607.684	(3.378.932.704)	45.674.980
	14.109.053.604	(10.977.281.636)	3.131.771.968	6.739.855.861	(6.694.180.881)	45.674.980

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty đánh giá thận trọng và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

4.8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	4.712.454.250	(299.047.619)	4.523.661.583	(299.047.619)
Công cụ dụng cụ	20.103.164	-	505.403.282	-
Chi phí SXKD dở dang (i)	1.384.659.345.666	-	1.262.799.910.726	-
Thành phẩm	623.261.380	-	1.480.040.251	-
Hàng hóa	130.090.014	-	106.967.370	-
Hàng hóa bất động sản (ii)	91.523.705.879	-	91.523.705.879	-
	1.481.668.960.353	(299.047.619)	1.360.939.689.091	(299.047.619)

(i) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Khu nhà ở phức hợp The Light City	975.742.700.857	910.296.879.989
Khu nhà ở phía Tây đường 3 tháng 2	74.213.089.961	72.467.037.431
Khu nhà ở, khách sạn Hodeco Sea villages	37.132.817.509	35.435.209.095
Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ	42.947.984.307	71.619.161.820
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, phường Tam Thắng, TP.HCM	3.462.504.066	3.462.504.066
Chung cư Ecotown Phú Mỹ	90.740.535.593	23.291.853.107
Khu biệt thự Trần Phú, phường Vũng Tàu, TP.HCM	95.719.680.179	94.349.596.282
Chung cư Thống Nhất tại đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Vũng Tàu, TP.HCM	46.855.711.938	46.244.810.258
Khu nhà ở Đồi 2, phường Rạch Dừa, TP.HCM	-	258.367.256
Các công trình khác	17.844.321.256	5.374.491.422
	1.384.659.345.666	1.262.799.910.726

(ii) Chi tiết hàng hoá bất động sản gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Căn hộ Fusion Suites tại số 2 Trương Công Định, P. Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh	59.731.767.537	59.731.767.537
Chung cư Lô A, số 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh	31.606.466.342	31.606.466.342
Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh	185.472.000	185.472.000
	91.523.705.879	91.523.705.879

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.376.228.575.943 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.313.436.315.519 VND).

VŨNG TÀU * NHỊ *

CÔNG TY CỔ PHẦN

11/11/2025

4.9. Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

4.9.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí môi giới	428.890.849	15.615.729.954
Chi phí mua bảo hiểm	578.313.364	361.897.597
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.019.108.431	255.958.523
Chi phí đồng phục	522.502.450	614.761.600
Chi phí cho các hoạt động của Văn phòng Công ty	1.098.846.827	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	591.076.800	587.006.025
	4.238.738.721	17.435.353.699

4.9.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.204.367.821	4.031.574.630
Chi phí bảo trì, sửa chữa tại Khách sạn Fusion Suite	903.666.213	617.464.114
Các khoản khác	1.198.009.258	848.746.953
	9.306.043.292	5.497.785.697

4.10. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	45.217.646.111	37.302.927.830	46.340.107.568	3.696.739.215	292.816.776.404	425.374.197.128
Tăng trong năm	1.491.644.026	2.014.987.837	7.104.716.567	756.698.216	-	11.368.046.646
- Đầu tư XDCB	212.932.906	-	-	-	-	212.932.906
- Mua trong năm	1.278.711.120	2.014.987.837	7.104.716.567	756.698.216	-	11.155.113.740
Giảm trong năm	-	-	(1.880.266.190)	-	-	(1.880.266.190)
- Thanh lý nhượng bán	-	-	(1.880.266.190)	-	-	(1.880.266.190)
Số dư cuối năm	46.709.290.137	39.317.915.667	51.564.557.945	4.453.437.431	292.816.776.404	434.861.977.584
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	26.991.126.288	29.622.658.279	30.151.670.472	3.207.333.313	34.060.872.507	124.033.660.859
Tăng trong năm	1.859.930.888	1.562.245.195	3.751.329.298	292.128.970	7.042.800.396	14.508.434.747
- Khấu hao trong năm	1.859.930.888	1.562.245.195	3.751.329.298	292.128.970	7.042.800.396	14.508.434.747
Giảm trong năm	-	-	(1.880.266.190)	-	-	(1.880.266.190)
- Thanh lý nhượng bán	-	-	(1.880.266.190)	-	-	(1.880.266.190)
Số dư cuối năm	28.851.057.175	31.184.903.474	32.022.733.580	3.499.462.284	41.103.672.903	136.661.829.416
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	18.226.519.823	7.680.269.551	16.188.437.096	489.405.902	258.755.903.897	301.340.536.269
Tại ngày cuối năm	17.858.232.962	8.133.012.193	19.541.824.365	953.975.147	251.713.103.501	298.200.148.168

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 50.357.807.634 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 46.921.314.597 VND).

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 12.244.327.969 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 13.117.440.317 VND).

4.11. Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	1.933.603.392
Tăng trong năm	-
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	1.933.603.392
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	1.076.316.018
Khấu hao trong năm	211.982.932
Thanh lý, nhượng bán	-
Số dư cuối năm	1.288.298.950
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	857.287.374
Tại ngày cuối năm	645.304.442

4.12. Tình hình tăng, giảm bất động sản đầu tư

4.12.1. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	17.741.150.000	53.766.942.192	71.508.092.192
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	17.741.150.000	53.766.942.192	71.508.092.192
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	16.730.131.734	16.730.131.734
Tăng trong năm	-	1.660.658.588	1.660.658.588
- Trích khấu hao trong năm	-	1.660.658.588	1.660.658.588
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	-	18.390.790.322	18.390.790.322
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	37.036.810.458	54.777.960.458
Tại ngày cuối năm	17.741.150.000	35.376.151.870	53.117.301.870

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 27.940.698.302 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 28.722.296.566 VND).

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại Hodeco Plaza, TTTM phường Tam Thắng, TP. HCM	41.189.097.935	13.248.399.631	27.940.698.304
Trung tâm thương mại tại Chung cư Bình An, phường Rạch Dừa, TP. Hồ Chí Minh	8.074.195.742	2.354.973.775	5.719.221.967
Tầng lửng lô A-Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. HCM	11.331.993.974	1.869.926.431	9.462.067.543
Bất động sản cho thuê tại chung cư Bình Giã Resident, phường Tam Thắng, TP. HCM	10.912.804.541	917.490.485	9.995.314.056
	71.508.092.192	18.390.790.322	53.117.301.870

4.12.2. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

	Quyền sử dụng đất VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	3.009.158.400
Số dư cuối năm	3.009.158.400
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	-
Số dư cuối năm	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	3.009.158.400
Tại ngày cuối năm	3.009.158.400

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chờ tăng giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 do Chuẩn mực kế toán số 05 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

4.13. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu đô thị Cỏ Mây, phường Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh	652.148.056.287	612.881.893.947
Khu nhà ở tại xã Long Điền, TP. Hồ Chí Minh	803.003.764.175	572.924.031.448
Khu đô thị Phước Thắng	507.669.459.401	159.103.537.496
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	10.620.137.974	10.610.630.593
Khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland	5.048.139.632	5.048.139.632
Quyền sử dụng đất tại đường Huỳnh Khương Ninh, phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh	956.598.669	956.598.669
Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhát	499.156.098	499.156.098
Dự án Khu du lịch Biển Đá Vàng	250.000.000.000	-
	2.229.945.312.236	1.362.023.987.883

Giá trị của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.310.673.223.576 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 732.027.568.944 VND).

4.14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Văn phòng Công ty Hodeco Bê tông	3.230.939.713	2.691.185.854
Phần mềm Bravo	1.029.625.000	-
	4.260.564.713	2.691.185.854

4.15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

4.15.1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.162.512.998	1.424.591.094
	2.162.512.998	1.424.591.094

4.15.2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	3.426.677.692	2.273.206.738
	3.426.677.692	2.273.206.738

4.16. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	18.532.300.178	18.532.300.178	6.015.962.128	6.015.962.128
Công ty CP Phát triển Thương mại Toàn Khoa	16.289.548.262	16.289.548.262	9.141.643.530	9.141.643.530
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Dương Gia Phát	13.607.219.062	13.607.219.062	11.777.109.455	11.777.109.455
Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Anh	6.327.540.854	6.327.540.854	12.721.644.405	12.721.644.405
Ông Hoàng Kim Minh	-	-	115.705.400.000	115.705.400.000
Các nhà cung cấp khác	26.723.131.068	26.723.131.068	56.952.450.019	56.952.450.019
	81.479.739.424	81.479.739.424	212.404.209.537	212.404.209.537
Phải trả người bán ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	18.532.300.178	18.532.300.178	6.015.962.128	6.015.962.128

4.17. Người mua trả tiền trước

4.17.1. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	222.822.328.916	199.428.380.446
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)	147.584.380.814	73.792.190.407
Các khách hàng khác	2.445.584.137	680.263.096
	372.852.293.867	273.900.833.949
Người mua trả tiền trước ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	147.584.380.814	73.792.190.407

4.17.2. Người mua trả tiền trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Tập Đoàn Giáo dục Happy School	-	9.303.000.000
	-	9.303.000.000

VŨNG TÀU
MINH

4.18. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	14.158.494.874	-	18.104.788.708	27.049.374.436	5.213.909.146	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.675.175	-	72.766.654	62.027.496	12.414.333	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.004.952.898	-	171.728.803.956	25.198.921.971	168.534.834.883	-
Thuế thu nhập cá nhân	660.226.689	-	13.567.239.072	13.310.977.910	916.487.851	-
Thuế nhà đất	-	-	635.037.064	747.749.427	-	112.712.363
Các loại thuế khác	45.625.668	-	1.083.368.897	1.016.074.009	112.920.556	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	9.850.698.283	9.850.698.283	-	-
	36.870.975.304	-	215.042.702.634	77.235.823.532	174.790.566.769	112.712.363

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

4.19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay	50.443.000.964	42.165.906.418
Chi phí trích trước hoạt động Khách sạn Fusion Suites Vũng Tàu	658.114.739	1.165.561.215
Chi phí phát hành trái phiếu	600.000.000	-
Chi phí dự án Khu nhà ở Đồi 2, phường Rạch Dừa, TP. Hồ Chí Minh	4.287.087.289	249.446.441
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	-	139.799.548
Chi phí dự án Khu biệt thự đồi Ngọc Tước 2	3.943.780.148	19.553.121.679
Chi phí công trình thoát nước mưa, nước thải The Light City	3.024.313.158	-
	62.956.296.298	63.273.835.301

4.20. Phải trả khác

4.20.1. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ, ký cược	5.847.424.861	921.125.538
Kinh phí công đoàn	86.074.850	255.896.000
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	402.925.000
Nhận góp vốn dự án Đại Dương Vũng Tàu	-	305.415.000.000
Thu nhập phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion	3.499.713.443	3.499.713.443
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	45.781.882	11.511.577.214
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thương mại Tân Cương (i)	44.370.000.000	-
Công ty TNHH Phú Mỹ Holding (ii)	27.838.000.000	-
Chi phí phải trả dự án Đại Dương Vũng Tàu	78.173.550.000	-
Các khoản phải trả khác	29.022.167.258	17.535.886.800
	188.882.712.294	339.542.123.995
Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	45.781.882	11.511.577.214

(i) Công ty nhận tiền đặt cọc tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu.

(ii) Công ty nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh dự án nhà trẻ, khu văn hóa thể thao Phú Mỹ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 35/HĐHT-PM ngày 12/01/2021.

4.20.2. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ, ký cược	1.673.006.124	1.748.006.124
Các khoản phải trả dài hạn khác	-	27.838.000.000
	1.673.006.124	29.586.006.124

4.21. Vay và nợ thuê tài chính

4.21.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	VND	VND	trả nợ VND
Vay ngắn hạn	841.466.607.587	841.466.607.587	953.586.976.882	994.531.652.737	800.521.931.732	800.521.931.732
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	130.280.686.176	130.280.686.176	158.987.315.990	151.793.066.993	137.474.935.173	137.474.935.173
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga	98.582.290.208	98.582.290.208	58.532.214.850	103.852.490.641	53.262.014.417	53.262.014.417
- Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	223.980.607.223	223.980.607.223	216.592.428.431	246.413.936.502	194.159.099.152	194.159.099.152
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	99.418.788.711	99.418.788.711	130.827.385.849	133.397.973.025	96.848.201.535	96.848.201.535
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	43.494.446.114	43.494.446.114	46.218.553.886	49.487.000.000	40.226.000.000	40.226.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	27.393.518.578	27.393.518.578	66.461.455.250	57.781.122.412	36.073.851.416	36.073.851.416
- Công ty TNHH Lương Gia	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
- Vay các công ty Chứng khoán	23.223.292.563	23.223.292.563	52.313.801.502	75.537.094.065	-	-
- Các khoản vay ngắn hạn khác	170.092.978.014	170.092.978.014	223.653.821.124	176.268.969.099	217.477.830.039	217.477.830.039

4.20.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (tiếp theo)

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn đến hạn trả	334.173.123.371	334.173.123.371	176.251.490.159	334.173.123.371	176.251.490.159	176.251.490.159
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	28.000.000.000	28.000.000.000	-	28.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Phương Đông	14.000.000.000	14.000.000.000	-	14.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	118.623.250.238	118.623.250.238	87.404.456.266	118.623.250.238	87.404.456.266	87.404.456.266
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga	90.869.416.257	90.869.416.257	27.835.148.445	90.869.416.257	27.835.148.445	27.835.148.445
- Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	66.000.000.000	66.000.000.000	44.000.000.000	66.000.000.000	44.000.000.000	44.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	16.680.456.876	16.680.456.876	17.011.885.448	16.680.456.876	17.011.885.448	17.011.885.448
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.175.639.730.958	1.175.639.730.958	1.129.838.467.041	1.328.704.776.108	976.773.421.891	976.773.421.891

Thông tin chi tiết liên quan đến các Hợp đồng vay ngắn hạn

	Hạn mức vay	Thời hạn cấp hạn mức vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu					
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/600346/HĐTD ngày 23/05/2025	120.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh	7,5% - 8,2%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - 01 Giấy chứng nhận QSDĐ Cụm tiểu thủ CN & Đô thị Phước Thắng, TP. HCM - Chi tiết thuyết minh số 4.12 - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở phía Đông đường 3 tháng 2 - Chi tiết thuyết minh số 4.6.
- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/600377/HĐTD ngày 26/11/2025	30.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh	8,3% - 8,5%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu					
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/25435/HĐTD ngày 08/12/2025	120.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C	8,4% - 8,8%	
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2025/25435/HĐTD ngày 03/12/2025	10.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C	7,1% áp dụng đến 03/06/2026 và điều chỉnh 6 tháng 1 lần theo thông báo của ngân hàng	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở phía Tây đường 3 tháng 2 - Chi tiết thuyết minh số 4.6

Thông tin chi tiết liên quan đến các Hợp đồng vay ngắn hạn (Tiếp theo)

	Hạn mức vay VND	Thời hạn cấp hạn mức vay	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu					
- Hợp đồng tín dụng số 510.018/25/DN ngày 17/01/2025	240.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	8,95% - 9,2%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở tại Bãi Dầu, TP. HCM - Chi tiết thuyết minh số 4.6 - Giấy chứng nhận QSDĐ của Công ty CP TM & DV BĐS Nghỉ dưỡng Ý Ngọc Biển Đá Vàng
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN TP.HCM					
- Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 194/2025/HDTD/DSG ngày 01/12/2025	180.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	7,7% - 13,4%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - 04 Giấy chứng nhận QSDĐ Khu Đô thị Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh – Chi tiết thuyết minh số 4.12 - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở phức hợp The Light City – Chi tiết thuyết minh số 4.6
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, CN Vũng Tàu					
- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2024/HDC- VCB/HDHM ngày 25/12/2024 và phụ lục 1A ngày 24/12/2024	50.000.000.000	12 tháng	Tài trợ nhu cầu tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	6,0% - 7,2%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Tăng ký thuật + T1 + T2 + T3 số 36 Nguyễn Thái Học, P. Tam Thắng, TP. Hồ Chí Minh - Chi tiết thuyết minh số 4.9 và số 4.11 - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở tại xã Long Điền, TP.HCM - Chi tiết thuyết minh 4.12

Thông tin chi tiết liên quan đến các Hợp đồng vay ngắn hạn (Tiếp theo)

	Hạn mức vay	Thời hạn cấp hạn mức vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, CN Bà Rịa -Vũng Tàu					
- Hợp đồng cho vay hạn mức số 25.01.10/2025- HĐCVHM/NHCT880- HODECO ngày 21/03/2025	30.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	6,0% - 10,5%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Giấy chứng nhận QSDĐ BX 920002 (Ngọc Tước 2)
- Hợp đồng cho vay hạn mức số 31.03/2025- HĐCVHM/NHCT880 /HODECO2025	13.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	6,3% - 6,4%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng đất số H240899 và các tài sản gắn liền trên nền đất của Ông Hoàng Chung Kiên và Bà Dương Thị Ngọc.
Công ty TNHH Lương Gia					
- Hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng vay số 24/2024/PLHĐVV-PTN ngày 31/12/2024	25.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	9,00%	Tín chấp
- Các Hợp đồng vay ngắn hạn của các cá nhân	217.477.830.039	6–12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	6,5% - 12%	Tín chấp

4.21.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm	Trong năm		Số cuối năm
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn (i)	756.254.882.486	80.843.694.322	427.866.559.001	409.232.017.807
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	28.000.000.000	57.654.317.706	28.000.000.000	57.654.317.706
- Ngân hàng TMCP Phương Đông	21.000.000.000	-	21.000.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	206.027.706.504	-	118.623.250.238	87.404.456.266
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga	118.704.564.701	-	90.869.416.256	27.835.148.445
- Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	132.000.000.000	-	66.000.000.000	66.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên phong	54.211.484.848	1.740.000.000	16.763.314.019	39.188.170.829
- Các khoản vay dài hạn khác	196.311.126.433	21.449.376.616	86.610.578.488	131.149.924.561
Trái phiếu thường (ii)	-	500.000.000.000	8.200.000.000	491.800.000.000
- Trái phiếu không chuyển đổi (Mã HDC12501)	-	200.000.000.000	3.278.049.225	196.721.950.775
- Trái phiếu không chuyển đổi (Mã HDC12502)	-	300.000.000.000	4.921.950.775	295.078.049.225
Cộng	756.254.882.486	580.843.694.322	436.066.559.001	901.032.017.807
Vay dài hạn đến hạn trả	334.173.123.371			176.251.490.159
Vay dài hạn và Trái phiếu thường	422.081.759.115			724.780.527.648

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	176.251.490.159	334.173.123.371
Trong năm thứ hai	174.331.924.229	379.231.188.019
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	58.648.603.419	42.850.571.096
Sau năm năm	-	-
	409.232.017.807	756.254.882.486
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	176.251.490.159	334.173.123.371
Số phải trả sau 12 tháng	232.980.527.648	422.081.759.115

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các Hợp đồng vay dài hạn

	Hạn mức vay VND	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN BR-VT					
- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/600346HĐT D ngày 17/04/2025	200.000.000.000	36 tháng	Thanh toán chi phí dự án chung cư nhà ở xã hội CC1	6,6%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai dự án chung cư nhà ở xã hội CC1
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, CN.Vũng Tàu					
- Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HDC- VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020	460.000.000.000	72 tháng	Thanh toán chi phí dự án "The Light City" tại phường Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh	7,4% - 8%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp: - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở phức hợp The Light City - Chi tiết thuyết minh số 4.6
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu					
- Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019	250.000.000.000	84 tháng	Thanh toán chi phí dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ	9,1%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Toàn bộ dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ gồm 25 Giấy chứng nhận QSDĐ và toàn bộ TS hình thành trên đất - Chi tiết thuyết minh số 4.6

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các Hợp đồng vay dài hạn (Tiếp theo)

	Hạn mức vay VND	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu					
- Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTĐ-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022	220.000.000.000	60 tháng	Tài trợ nhu cầu tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	8,9% - 10,4%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở tại xã Long Điền, TP. Hồ Chí Minh - Chi tiết thuyết minh số 4.12
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN TP.HCM					
- Hợp đồng vay số 57/2021/HĐTĐ/TTK D.KDG/02 ngày 09/12/2021	1.000.000.000.000	72 tháng	Thanh toán chi phí của Dự án Khu Đô thị Phước Thắng	11,65%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - 04 Giấy chứng nhận QSDĐ Cụm tiểu thủ CN & Đô thị Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh - chi tiết thuyết minh 4.12 - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở phức hợp The Light City - chi tiết thuyết minh 4.6
- Hợp đồng cho vay kiêm thế chấp tài sản số 116/2025/HĐTĐ/D SG ngày 08/08/2025	1.740.000.000	60 tháng	Mua xe phục vụ công tác đi lại cho công ty	8,00%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là xe ô tô
Các khoản vay dài hạn khác					
- Hợp đồng vay dài hạn của các cá nhân	131.149.924.561	36 tháng	Bổ sung vốn lưu động	10,00%	Tín chấp

(ii) Trái phiếu thường

Trái phiếu không chuyển đổi do Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa- Vũng Tàu phát hành, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm, chào bán riêng lẻ với tổng mệnh giá 500.000.000.000 VND, số lượng trái phiếu đã phát hành: 5.000 trái phiếu, trong đó:

Đợt 01: HDC12501: 2.000 Trái Phiếu tương đương với tổng mệnh giá phát hành 200.000.000.000 VND. Lãi suất trái phiếu: cố định 11%/năm đối với 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh 06 tháng một lần và bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Kỳ hạn trái phiếu: 03 năm từ ngày 27/08/2025 đến ngày 27/08/2028. Mục đích phát hành trái phiếu: Cơ cấu lại nợ của tổ chức phát hành

Đợt 02: HDC12502: 3.000 Trái Phiếu tương đương với tổng mệnh giá phát hành 300.000.000.000 VND. Lãi suất trái phiếu: cố định 10,5%/năm đối với 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh 06 tháng một lần và bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,5%/năm. Kỳ hạn trái phiếu: 03 năm từ ngày 04/9/2025 đến ngày 04/9/2028. Mục đích phát hành trái phiếu: Thực hiện chương trình, dự án đầu tư Khu đô thị Phước Thắng.

4.22. Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu phát hành

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị VND	Lãi suất %	Kỳ hạn Năm	Giá trị VND	Lãi suất %	Kỳ hạn Năm
Loại phát hành theo mệnh giá ⁽ⁱ⁾	499.999.900.000	10	2	-	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.000.000.000)	-	-	-	-	-
Cộng	498.999.900.000	-	-	-	-	-

(i) Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông ra công chúng do Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa- Vũng Tàu phát hành với tổng mệnh giá 499.999.900.000 VND, số lượng trái phiếu đã phát hành: 4.999.999 trái phiếu. Lãi suất trái phiếu: cố định 10%/năm. Kỳ hạn trả lãi: mỗi giai đoạn kéo dài 06 tháng liên tục kể từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn. Thời hạn trái phiếu: 2 năm từ ngày 25/12/2025 đến ngày 25/12/2027. Tỷ lệ chuyển đổi/ thực hiện quyền: 1:10 (01 trái phiếu được chuyển đổi thành 10 cổ phần phổ thông). Trái phiếu bắt buộc chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại mỗi đợt trong 02 (đợt) chuyển đổi: đợt chuyển đổi 1: chuyển đổi 40%/ tổng số lượng trái phiếu phát hành thành công vào ngày tròn 01 (năm) kể từ ngày phát hành và đợt chuyển đổi 2: chuyển đổi toàn bộ số lượng trái phiếu phát hành thành công còn lại vào ngày đáo hạn. Mục đích phát hành trái phiếu: Cơ cấu lại nợ vay ngân hàng và tổ chức khác.

4.23. Vốn chủ sở hữu

4.23.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đồng không kiểm soát	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	1.351.048.810.000	99.332.644.431	200.918.847.838	235.034.789.761	21.677.935.942	1.908.013.027.972
- Tăng vốn do phát hành cổ phiếu	199.902.440.000	99.661.670.000				299.564.110.000
- Tăng vốn do chia cổ tức bằng cổ phiếu	232.598.410.000			(232.598.410.000)		-
- Lãi trong năm nay				66.057.103.130	847.859.400	66.904.962.530
- Trích lập các quỹ			47.732.671	(1.548.625.268)	(31.821.781)	(1.532.714.378)
- Chi cổ tức					(840.000.000)	(840.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.783.549.660.000	198.994.314.431	200.966.580.509	66.944.857.623	21.653.973.561	2.272.109.386.124
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	1.783.549.660.000	198.994.314.431	200.966.580.509	66.944.857.623	21.653.973.561	2.272.109.386.124
- Tăng vốn do phát hành cổ phiếu (i)	213.996.050.000	(150.000.000.000)	(63.996.050.000)			-
- Lãi trong năm nay				639.091.078.736	2.136.878.771	641.227.957.507
- Tăng do hợp nhất (ii)					24.621.210.000	24.621.210.000
- Trích lập các quỹ			126.819.213	(290.638.427)	(84.546.143)	(248.365.357)
- Chia cổ tức					(960.000.000)	(960.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.997.545.710.000	48.994.314.431	137.097.349.722	705.745.297.932	47.367.516.189	2.936.750.188.274

- (i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 93/NQ.ĐHCD ngày 30/09/2025, Công ty đã phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông theo tỷ lệ 12% (cổ đông hiện hữu sở hữu 178.354.966 cổ phiếu được nhận 21.399.605 cổ phiếu phát hành thêm). Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn điều lệ từ 1.783.549.660.000 VND lên 1.997.545.710.000 VND.
- (ii) Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào "Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc - Biển Đá Vàng".

4.23.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Ông Đoàn Hữu Thuận	196.670.730.000	9,85	175.598.870.000	9,85
Các cổ đông khác	1.800.874.980.000	90,15	1.607.950.790.000	90,15
	1.997.545.710.000	100	1.783.549.660.000	100

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp tại ngày đầu năm	1.783.549.660.000	1.351.048.810.000
Vốn góp tăng trong năm	213.996.050.000	432.500.850.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.997.545.710.000	1.783.549.660.000

4.23.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	199.754.571	178.354.966
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	199.754.571	178.354.966
- Cổ phiếu phổ thông	199.754.571	178.354.966
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	199.754.571	178.354.966
- Cổ phiếu phổ thông	199.754.571	178.354.966
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

4.23.5. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	66.944.857.623	235.034.789.761
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD trong năm	639.091.078.736	66.057.103.130
Các khoản khác điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong năm	706.035.936.359	301.091.892.891
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:	(290.638.427)	(234.147.035.268)
- Trích quỹ đầu tư phát triển	(126.819.213)	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(163.819.214)	(1.548.625.268)
- Chia cổ tức trong năm	-	(232.598.410.000)
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối cuối năm	705.745.297.932	66.944.857.623

4.24. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

4.24.1. Nợ khó đòi đã xử lý:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	209.444.800	209.444.800
	209.444.800	209.444.800

4.24.2. Ngoại tệ các loại:

	Số cuối năm USD	VND	Số đầu năm USD	VND
Đô la Mỹ	25.803,15	676.119.939	6.616,09	167.711.265
	25.803,15	676.119.939	6.616,09	167.711.265

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	183.729.820.641	111.766.819.516
Doanh thu cung cấp dịch vụ	134.234.192.612	117.916.494.179
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.839.222.791	2.717.678.928
Doanh thu kinh doanh bất động sản	136.694.579.963	323.861.775.335
	456.497.816.007	556.262.767.958

5.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hàng bán bị trả lại	-	10.034.420.565
	-	10.034.420.565

5.3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần bán hàng hóa, thành phẩm	183.729.820.641	111.766.819.516
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	134.234.192.612	117.916.494.179
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	1.839.222.791	2.717.678.928
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	136.694.579.963	313.827.354.770
	456.497.816.007	546.228.347.393

5.4. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm	155.240.807.574	95.367.265.302
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	121.009.376.776	112.638.673.217
Giá vốn hợp đồng xây dựng	3.009.943.688	1.947.857.808
Giá vốn kinh doanh bất động sản	80.732.890.451	115.903.280.226
	359.993.018.489	325.857.076.553

5.5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.106.162.751	110.780.605
Lãi chuyển nhượng cổ phần	852.784.503.998	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.228.940.000	19.171.441.500
Lãi chênh lệch tỷ giá	110.811.849	82.801.094
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	1.695.450.400	2.467.174.875
Lãi phát hành trái phiếu	201.370.000	-
	865.127.238.998	21.832.198.074
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	-	14.670.694.500

5.6. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	80.575.927.328	55.663.445.231
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	2.419.937.000	4.645.108.014
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện trong năm	17.010.384	7.193.004
	83.012.874.712	60.315.746.249

5.7. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	10.517.656.876	7.578.512.968
Chi phí thuê xe vận chuyển	6.249.409.800	4.223.425.114
Chi phí nhiên liệu	5.294.071.552	4.371.191.276
Chi phí tiếp thị, môi giới, quảng cáo, phục vụ bán hàng	1.417.818.989	1.341.749.897
	23.478.957.217	17.514.879.255

5.8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	46.272.792.321	22.307.599.230
Chi phí hội nghị, tiếp khách	6.509.700.087	5.990.964.237
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.657.533.755	1.439.815.547
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	2.286.301.563	1.241.131.309
Chi phí bằng tiền khác	19.310.210.202	7.776.651.545
Dự phòng tổn thất các khoản nợ phải thu khó đòi	4.297.510.755	853.529.095
	80.334.048.683	39.609.690.963

5.9. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu tiền bồi thường, hỗ trợ cho dự án	300.753.183	-
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng	800.000.000	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản	255.013.308	-

5.9 Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Xóa nợ phải trả	1.209.517.605	691.319.074
Thu nhập khác	77.525.348	151.433.691
	2.642.809.444	842.752.765

5.10. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí đất nông nghiệp đền bù	-	670.166.954
Chi phạt vi phạm hành chính, chậm nộp	3.934.375.554	40.413.875.966
Chi phí khác	427.429.279	14.611.916
	4.361.804.833	41.098.654.836

5.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	168.846.008.874	25.228.155.612
Thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	2.882.795.082	682.468.602
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	171.728.803.956	25.910.624.214

5.12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được dựa trên lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 181.286.419 cổ phiếu, chi tiết như sau:

	Năm nay	Năm trước <i>(Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận trong kỳ phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	639.091.078.736	66.057.103.130
Trừ: Số tiền trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi ước tính	-	(163.819.214)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	639.091.078.736	65.893.283.916
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (cổ phiếu)	179.586.176	152.038.666
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	3.559	433

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa xác định được số tiền trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ kết quả hoạt động năm 2025. Do đó, chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2025 có thể sẽ thay đổi khi Công ty có quyết định về việc trích quỹ trong tương lai.

Số liệu trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024 được trình bày lại dựa trên các Nghị quyết và Quyết định của Công ty và các Công ty con về việc phân phối lợi nhuận năm 2024. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại là 433 VND/cổ phiếu (số đã trình bày ở báo cáo năm trước là 434 VND/cổ phiếu).

5.13. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	766.254.000.249	138.826.992.770
Chi phí nhân công	141.299.592.696	93.387.718.078
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.381.076.267	16.051.390.612
Chi phí dịch vụ mua ngoài	161.351.368.328	191.388.611.593
Chi phí khác bằng tiền	140.232.777.128	181.033.546.421
Chi phí dự phòng	4.283.100.755	312.802.015
Tổng chi phí sản xuất, kinh doanh	1.229.801.915.423	621.001.061.489

6. CÁC THÔNG TIN KHÁC

6.1. 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:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng 1 năm	14.820.222.640	14.820.222.640
Trên 1 năm đến 5 năm	36.754.759.141	44.429.498.965
Sau 5 năm	56.228.945.861	62.941.428.677
	107.803.927.642	122.191.150.282

Tổng số tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là doanh thu trong năm nay là 12.943.199.832 VND (năm trước là 12.684.447.108 VND).

6.2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Hội đồng quản trị và Ban Điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.

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

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

6.3.1. 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. 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.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Tổng thu nhập Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành được hưởng trong năm như sau:

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao, thưởng của thành viên HĐQT		1.677.000.000	3.447.983.807
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch	351.000.000	762.856.699
Ông Lê Viết Liên	Thành viên	221.000.000	544.993.937
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên	221.000.000	501.062.555
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	221.000.000	399.471.236
Ông Lê Quốc Trung	Thành viên	221.000.000	399.471.236
Ông Lê Quý Định	Thành viên	221.000.000	399.471.236
Ông Nguyễn Đình Duy	Thành viên	221.000.000	440.656.906

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Ban Kiểm soát		312.000.000	600.299.689
Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng ban	130.000.000	253.557.010
Ông Hoàng Chung Kiên	Thành viên	91.000.000	173.371.340
Ông Phan Văn Thắng	Thành viên	91.000.000	173.371.340
Ban Điều hành		14.237.968.048	6.670.181.299
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	4.528.977.995	2.097.916.023
Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc	4.041.898.065	1.782.180.841
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc	3.805.247.771	1.461.706.455
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng	1.861.844.217	1.328.377.980
		16.226.968.048	10.718.464.795

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

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các công ty liên kết, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Danh sách bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Địa điểm	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	TP. Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	TP. Huế	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn	TP. Hồ Chí Minh	Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong kỳ kế toán này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

Doanh thu hoạt động tài chính	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	14.670.694.500
		-	14.670.694.500
Mua hàng hóa dịch vụ từ Bên liên quan	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Thi công xây dựng	25.570.981.167	26.484.333.483
		25.570.981.167	26.484.333.483

Số dư các khoản với các bên liên quan khác

Nội dung nghiệp vụ/ Bên liên quan	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước ngắn hạn cho người bán		450.000.000	-
Công ty CP Đại Hồng Sơn	Thi công xây dựng	450.000.000	-

Nội dung nghiệp vụ/ Bên liên quan	Nội dung	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Phải thu khác ngắn hạn		-	23.692.182.369
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Thu hộ, chi hộ	-	17.278.570.194
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Chi phí thực hiện dự án	-	6.413.612.175
Phải trả người bán ngắn hạn		18.532.300.178	6.105.962.128
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Thi công xây dựng	18.532.300.178	6.105.962.128
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		147.584.380.814	73.792.190.407
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)	Tiền mua BĐS	147.584.380.814	73.792.190.407
Phải trả ngắn hạn khác		45.781.882	11.511.577.214
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Hoàn trả tiền mua BĐS	45.781.882	11.511.577.214

6.4. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng khu đô thị và khu kinh tế.

Thương mại và dịch vụ: Tư vấn quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, kinh doanh các mặt hàng phục vụ xây dựng, Kinh doanh du lịch lữ hành, cho thuê văn phòng.

Năm 2024	Bất động sản VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND
Doanh thu thuần bộ phận	313.827.354.770	232.400.992.623	546.228.347.393
Chi phí bộ phận	(115.903.280.226)	(209.953.796.327)	(325.857.076.553)
Kết quả kinh doanh bộ phận	197.924.074.544	22.447.196.296	220.371.270.840
Doanh thu tài chính			21.832.198.074
Chi phí tài chính			(60.315.746.249)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết			5.227.129.696
Chi phí bán hàng			(17.514.879.255)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(39.609.690.963)
Thu nhập khác			842.752.765
Chi phí khác			(41.098.654.836)
Thuế TNDN hiện hành			(25.910.624.214)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả			3.081.206.672
Lợi nhuận sau thuế			66.904.962.530

Năm 2025	Bất động sản VND	Thương mại, Xây dựng & Dịch vụ VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND
Doanh thu thuần bộ phận	136.694.579.963	319.803.236.044	456.497.816.007
Chi phí bộ phận	(80.732.890.451)	(279.260.128.038)	(359.993.018.489)
Kết quả kinh doanh bộ phận	55.961.689.512	40.543.108.006	96.504.797.518
Doanh thu tài chính			865.127.238.998
Chi phí tài chính			(83.012.874.712)
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết			40.285.149.998
Chi phí bán hàng			(23.478.957.217)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(80.334.048.683)
Thu nhập khác			2.642.809.444
Chi phí khác			(4.361.804.833)
Chi phí thuế TNDN hiện hành			(171.728.803.956)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(415.549.050)
Lợi nhuận sau thuế			641.227.957.507

6.5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá quốc tế.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá quốc tế.



Lê Quỳnh Hoa
Người lập biểu



Mai Thị Tuyết Lan
Kế toán trưởng



Lê Viết Liên
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh
Ngày 31 tháng 03 năm 2026

