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

HODECO

Số: 386../CV-PTN

V/v: Giải trình doanh thu – lợi nhuận trên báo cáo tài chính đã được soát xét 6 tháng đầu năm 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY C• PH•N PHÁT TRI•N NHÀ BÀ R•A-V•NG TÀU

Digitally signed by CÔNG TY C• PH•N PHÁT TRI•N NHÀ BÀ R•A-V•NG TÀU
DN: CN = CÔNG TY C• PH•N PHÁT TRI•N NHÀ BÀ R•A-V•NG TÀU, C = VN, L = THÀNH PH• V•NG TÀU, S = BÀ R•A-V•NG TÀU
Date: 2025.08.22 16:12:38 +07'00'

Kính gửi: - **ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**
- **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HỒ CHÍ MINH**

- Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và thông tư 68/2024/TT-BTC ban hành ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ số liệu của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được kiểm toán 6 tháng đầu năm 2025;

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (mã chứng khoán: HDC) giải trình chênh lệch doanh thu và lợi nhuận sau thuế TNDN 6 tháng đầu năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024 trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã soát xét 6 tháng đầu năm 2025 như sau:

- Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét: *(đơn vị tính: triệu đồng)*

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2025	Chênh lệch	Tỷ lệ (%)
Doanh thu thuần	192.849	104.185	(88.664)	(45,976)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	59.472	47.881	(11.591)	(19,490)

- Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét: *(đơn vị tính: triệu đồng)*

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2025	Chênh lệch	Tỷ lệ (%)
Doanh thu thuần	256.830	179.197	(77.633)	(30,227)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	51.618	71.768	20.150	39,037
LN sau thuế của công ty mẹ	51.615	71.452	19.837	38,433

Doanh thu thuần hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 giảm so với cùng kỳ liền năm trước, nguyên nhân: hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn chưa có khởi sắc do tình hình chung của thị trường bất động sản vẫn rất khó khăn ảnh hưởng đến công tác bán hàng của Công ty.

Tuy nhiên, trong 6 tháng đầu năm 2025 Công ty có ghi nhận doanh thu tài chính từ lãi thuần bán 2.935.311 cổ phần của Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu nên đã làm cho lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng./.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Lê Viết Liên

***Nơi nhận*:**

- *Như trên.*
- *Lưu VP.*

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH	1 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 – 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 53

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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 32 ngày 10 tháng 10 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp (nay là Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh)

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, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại/Fax	:	0254 3856274 – 3850091/ 0254.3856205
E-Mail	:	info@hodeco.vn
Web	:	www.hodeco.com.vn

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

Vốn điều lệ	:	1.783.549.660.000	đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu	:	178.354.966	cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000	đồng Việt Nam
Mã chứng khoán	:	HDC	

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 kỳ kế toán và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch
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

Họ và tên	Chức vụ
Ông Hồ Diên Tiếu	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Hoàng Chung Kiên	Thành viên
Ông Phan Văn Thắng	Thành viên

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

Ban Điều hành

Họ và tên	Chức vụ
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

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán 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 riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 theo giấy ủy quyền số 230/GUQ-PTN ngày 30 tháng 05 năm 2024.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 01/07/2025, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng 27.554.689 cổ phần của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu và tính đến ngày 01/07/2025 Công ty đã thực nhận số tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu là 1.639.185.540.000 đồng. Đồng thời Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu không còn là công ty liên kết của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

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 của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính 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. 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 riêng giữa niên độ.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành phê duyệt Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và tình hình biến động vốn chủ sở hữu giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng 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 riêng giữa niên độ

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 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và 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
Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 08 năm 2025

Thay mặt Ban Điều hành

Lê Viết Liên
Tổng Giám đốc

Số: 1906/2025/BCSX/IAV

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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 đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 21 tháng 08 năm 2025, từ trang 5 đến trang 53 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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 riêng giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 riêng giữa niên độ.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

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 21 tháng 08 năm 2025

A - TT5 - 3 Khu nhà ở Him Lam Vạn Phúc, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội
A - TT5 - 3, Him Lam Van Phuc Residential Area, Van Phuc Ward, Ha Dong District, Hanoi City
Tel: +84 247 303 3668 * Website: https://iav.com.vn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**2.229.759.826.498**	**2.234.453.095.575**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**4.1**	**9.737.054.918**	**4.494.396.853**
1.	Tiền	111		9.737.054.918	4.494.396.853
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**4.623.463.206**	**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	4.2	429.695.874	420.500.832
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**806.039.827.465**	**857.890.601.367**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	453.082.332.518	521.290.753.359
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	147.146.906.940	179.293.601.427
3.	Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	206.869.067.102	158.379.135.676
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(1.058.479.095)	(1.072.889.095)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**4.6**	**1.388.726.398.119**	**1.350.192.926.456**
1.	Hàng tồn kho	141		1.388.726.398.119	1.350.192.926.456
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**20.633.082.790**	**17.260.902.735**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	20.221.293.507	17.260.902.735
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		411.789.283	-
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**2.613.465.001.027**	**2.616.814.125.531**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**7.400.000**	**7.400.000**
1.	Phải thu dài hạn khác	216	4.5	7.400.000	7.400.000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**274.727.527.697**	**279.434.707.050**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	274.007.745.289	278.611.168.176
	- Nguyên giá	*222*		*363.352.614.089*	*363.212.227.725*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(89.344.868.800)*	*(84.601.059.549)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	4.10	719.782.408	823.538.874
	- Nguyên giá	*228*		*1.888.903.392*	*1.888.903.392*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(1.169.120.984)*	*(1.065.364.518)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	4.11	**53.947.631.164**	**54.777.960.458**
	- Nguyên giá	*231*		*71.508.092.192*	*71.508.092.192*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(17.560.461.028)*	*(16.730.131.734)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**1.404.734.180.280**	**1.362.023.987.883**
1.	Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	4.12	1.403.759.180.280	1.362.023.987.883
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		975.000.000	-
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	4.2	**877.288.831.190**	**917.549.429.279**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		35.650.000.000	35.650.000.000
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		837.567.194.976	879.801.462.966
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		13.464.000.000	13.464.000.000
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(9.392.363.786)	(11.366.033.687)
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**2.759.430.696**	**3.020.640.861**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	2.021.508.792	2.282.718.957
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		737.921.904	737.921.904
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**4.843.224.827.525**	**4.851.267.221.106**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**2.485.234.525.575**	**2.541.157.641.082**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**2.128.048.590.748**	**2.075.177.936.458**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	190.019.515.688	184.507.630.618
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	345.130.775.074	273.567.885.457
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	14.990.185.222	35.341.782.716
4.	Phải trả người lao động	314		4.488.389.121	5.439.855.085
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	65.435.861.181	63.024.388.860
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	474.663.300	484.061.449
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	405.341.339.601	338.345.277.512
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	1.076.971.472.807	1.141.045.434.784
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.20	25.196.388.754	33.421.619.977
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**357.185.934.827**	**465.979.704.624**
1.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.14	10.632.000.000	9.303.000.000
2.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	4.784.848.475	5.008.939.385
3.	Phải trả dài hạn khác	337	4.18	29.450.043.124	29.586.006.124
4.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.19	312.319.043.228	422.081.759.115
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**2.357.990.301.950**	**2.310.109.580.024**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	4.21	**2.357.990.301.950**	**2.310.109.580.024**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.783.549.660.000	1.783.549.660.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.783.549.660.000*	*1.783.549.660.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		198.994.314.431	198.994.314.431
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		48.893.506.140	198.893.506.140
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		326.552.821.379	128.672.099.453
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*278.672.099.453*	*58.850.119.078*
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*47.880.721.926*	*69.821.980.375*
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		**-**	**-**
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**4.843.224.827.525**	**4.851.267.221.106**

Lê Quỳnh Hoa	**Mai Thị Tuyết Lan**	**Lê Viết Liên**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hồ Chí Minh
		Ngày 21 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	5.1	**104.185.487.814**	**192.848.818.489**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**104.185.487.814**	**192.848.818.489**
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	71.069.476.205	106.097.420.328
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**33.116.011.609**	**86.751.398.161**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	76.070.170.228	19.950.552.777
7. Chi phí tài chính	22	5.4	29.464.784.588	17.603.333.208
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		*30.281.775.043*	*25.670.043.535*
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	4.240.903.336	4.199.633.308
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	16.541.858.050	12.667.454.942
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**58.938.635.863**	**72.231.529.480**
11. Thu nhập khác	31	5.7	1.312.871.931	31.429.185
12. Chi phí khác	32	5.8	785.961.767	393.104.734
13. Lợi nhận (Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	**40**		**526.910.164**	**(361.675.549)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**59.465.546.027**	**71.869.853.931**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	11.584.824.101	12.397.619.430
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 – 51 - 52)	**60**		**47.880.721.926**	**59.472.234.501**

Lê Quỳnh Hoa	**Mai Thị Tuyết Lan**	**Lê Viết Liên**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hồ Chí Minh
		Ngày 21 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***59.465.546.027***	***71.869.853.931***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02		5.677.895.011	5.673.740.817
- Các khoản dự phòng	03		(1.988.079.901)	(11.856.634.306)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại	04		9.187.094	13.818.836
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(75.772.092.280)	(17.835.935.246)
- Chi phí lãi vay	06		30.281.775.043	25.670.043.535
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**17.674.230.994**	**73.534.887.567**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		51.865.183.902	46.976.885.886
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(80.268.664.060)	(72.381.967.060)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		108.377.902.893	39.877.804.100
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.699.180.607)	(10.509.161.249)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(33.035.513.241)	(24.182.757.278)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(23.525.084.499)	(84.940.298.771)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(8.225.231.223)	(17.657.579.618)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***30.163.644.159***	***(49.282.186.423)***
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.115.386.364)	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của	23		(9.195.042)	(23.900.832)
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(52.641.801.502)	(51.400.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		199.834.295.000	
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận	27		2.856.966.772	11.685.703.746
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***148.924.878.864***	***(39.738.197.086)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**				
1.	Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	299.564.110.000
2.	Tiền thu từ đi vay	33	6.1	456.323.293.407	482.254.162.941
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(630.159.971.271)	(387.575.146.459)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(173.836.677.864)***	***394.243.126.482***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**5.251.845.159**	**305.222.742.973**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**4.494.396.853**	**6.098.081.876**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(9.187.094)	(13.818.836)
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**9.737.054.918**	**311.307.006.013**

Lê Quỳnh Hoa	**Mai Thị Tuyết Lan**	**Lê Viết Liên**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hồ Chí Minh
		Ngày 21 tháng 08 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 32 ngày 10 tháng 10 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp (nay là Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh)

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, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại/Fax	:	0254 3856274 – 3850091/ 0254.3856205
E-Mail	:	info@hodeco.vn
Web	:	www.hodeco.com.vn

Vốn điều lệ của Công ty là: 1.783.549.660.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn bảy trăm tám mươi ba tỷ năm trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn). Tổng số cổ phiếu là 178.354.966 cổ phiếu. Mã chứng khoán: HDC.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 250 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 226 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

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	Địa chỉ
Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn Hodeco	Số 02 đường Trương Công Định, phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh Mã số: 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 Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Xây lắp	15	51	51
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Sản xuất và xây lắp	30	60	60
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Dịch vụ	10	100	100
Công ty liên kết				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	16	35	35
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú, giải trí	645	42,72	42,72
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	BĐS và Dịch vụ	330	34,85	34,85
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	BĐS và Xây lắp	262,98	39,97	39,97

1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ kế toán năm trước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 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. 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.

3.3. 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.

3.4. 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 chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận 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. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi 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 ty con, công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào Công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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.

3.5. 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

3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. 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 kỳ.

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.

3.9. 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	Số năm
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không tính
Cơ sở hạ tầng	30 – 47 năm

3.10. 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.

3.11. 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 môi giới chuyển nhượng cổ phần

Chi phí môi giới chuyển nhượng cổ phần phân bổ vào chi phí theo tiến độ thực hiện chuyển nhượng cổ phần của hợp đồng dịch vụ.

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.

3.12. 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.

3.13. 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 riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

3.14. 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 riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	77.263.502.157	VND
Trong đó:		
Chi phí đi vay được vốn hóa	46.981.727.114	VND
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	30.281.775.043	VND

3.15. 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 năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

3.16. 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.

3.17. 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 kế toán.
- 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 riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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.

3.18. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

3.19. 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;
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm.

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

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

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

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

3.20. 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.

3.21. 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.

3.22. 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 năm 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 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 năm 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.

3.23. 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 riêng 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.

3.24. 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ *VND*	Số đầu kỳ *VND*
Tiền mặt	3.524.620.496	310.765.470
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.506.458.946	3.500.834.673
Tiền đang chuyển	705.975.476	682.796.710
	9.737.054.918	**4.494.396.853**

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

4.2.1. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị hợp lý (i) *VND*	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị hợp lý (i) *VND*
Cổ phiếu						
Công ty Cổ phần Cấp nước Bà Rịa (BWS)	4.193.767.332		26.955.852.404	4.193.767.332		26.692.463.564
	4.193.767.332	**-**	**26.955.852.404**	**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 tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị hợp lý *VND*	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị hợp lý *VND*
Đầu tư vào công ty con	***35.650.000.000***	**(369.250.666)**		***35.650.000.000***	**(184.017.469)**	
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco (i)	18.000.000.000	-	(i)	18.000.000.000	-	(i)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco (i)	7.650.000.000	(369.250.666)	(i)	7.650.000.000	(184.017.469)	(i)
Công ty TNHH MTV Quản lý BĐS & Dịch vụ Hodeco (i)	10.000.000.000	-	(i)	10.000.000.000	-	(i)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***837.567.194.976***	**(9.023.113.120)**		***879.801.462.966***	**(11.182.016.218)**	
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco (i)	5.600.000.000	-	(i)	5.600.000.000	-	
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu (i)	515.138.950.656	-	(i)	570.015.020.148	-	(i)
Công ty CP Thương mại & Dịch vụ BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận (i)	115.000.000.000	-	(i)	115.000.000.000	-	(i)
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB) (i)	201.828.244.320	(9.023.113.120)	192.805.131.200	189.186.442.818	(11.182.016.218)	178.004.426.600
Đầu tư vào đơn vị khác	***13.464.000.000***	**-**		***13.464.000.000***	**-**	
Công ty CP Cấp nước Châu Đức (i)	13.464.000.000	-	(i)	13.464.000.000	-	(i)
	886.681.194.976	**(9.392.363.786)**		**928.915.462.966**	**(11.366.033.687)**	

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

4.2.3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc *VND*	Giá trị ghi sổ *VND*	Giá gốc *VND*	Giá trị ghi sổ *VND*
Ngắn hạn	**429.695.874**	**429.695.874**	**420.500.832**	**420.500.832**
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	429.695.874	429.695.874	420.500.832	420.500.832
	429.695.874	**429.695.874**	**420.500.832**	**420.500.832**

4.3. Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Số cuối kỳ *VND*	Số đầu kỳ *VND*
Các khách hàng mua bất động sản	450.973.374.303	518.350.201.316
Các khách hàng khác	2.108.958.215	2.940.552.043
	453.082.332.518	**521.290.753.359**
Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	**208.071.000**	**208.071.000**

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ *VND*	Số đầu kỳ *VND*
Ông Đặng Văn Tàu (i)	15.000.000.000	45.018.000.000
Ông Hoàng Kim Minh (ii)	18.000.000.000	18.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Hạnh (iii)	91.996.800.000	91.996.800.000
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	3.217.044.748	1.953.139.196
Các nhà cung cấp khác	18.933.062.192	22.325.662.231
	147.146.906.940	**179.293.601.427**
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	**3.217.044.748**	**1.953.139.196**

(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, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Khoản thanh toán cho các hợp đồng về tích lũy quỹ đất cho dự án xã Long Điền, Thành phố Hồ Chí Minh.

(iii) Khoản thanh toán cho ông Hoàng Kim Minh về tích lũy quỹ đất cho dự án Cụm tiểu thủ công nghiệp và đô thị Phước Thắng và dự án Khu đô thị Cỏ Mây, phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng 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 khác

4.5.1. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*
Tạm ứng	44.429.121.149	-	21.071.196.652	-
Ký cược, ký quỹ	10.000.000	-	10.000.000	-
Phải thu khác	162.429.945.953	-	137.297.939.024	-
	206.869.067.102	**-**	**158.379.135.676**	**-**
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	**7.853.612.175**		**23.692.182.369**	

4.5.2. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*
Ký cược, ký quỹ	7.400.000		7.400.000	
Cộng	**7.400.000**	**-**	**7.400.000**	**-**

4.6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*
Nguyên vật liệu	1.412.286.795	-	1.191.877.251	-
Công cụ dụng cụ	-	-	20.279.200	-
Chi phí SXKD dở dang (i)	1.295.728.341.878	-	1.257.425.419.304	-
Hàng hóa	62.063.567	-	31.644.822	-
Hàng hoá bất động sản (ii)	91.523.705.879	-	91.523.705.879	-
	1.388.726.398.119	**-**	**1.350.192.926.456**	**-**

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

	Số cuối kỳ *VND*	Số đầu kỳ *VND*
Khu nhà ở phức hợp The Light City	934.353.853.718	910.296.879.989
Khu nhà ở phía Tây đường 3 tháng 2	73.030.345.380	72.467.037.431
Khu nhà ở khách sạn Hodeco Sea villages	35.762.293.647	35.435.209.095
Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ	65.115.460.288	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	41.980.550.763	23.291.853.107
Khu biệt thự Trần Phú, phường Vũng Tàu, TP.HCM	94.835.026.058	94.349.596.282
Chung cư Thống Nhất tại đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Vũng Tàu, TP.HCM	46.343.776.023	46.244.810.258
Khu nhà ở Đồi 2, phường Rạch Dừa, TP.HCM	844.531.935	258.367.256
	1.295.728.341.878	**1.257.425.419.304**

(ii) Hàng hoá bất động sản gồm:

	Số cuối kỳ *VND*	Số đầu kỳ *VND*
Căn hộ Fusion Suites tại số 2 Trương Công Định, TP. Hồ Chí Minh	59.731.767.537	59.731.767.537
Chung cư Lô A, số 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Hồ Chí Minh	31.606.466.342	31.606.466.342
Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, 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 30 tháng 06 năm 2025 là 1.245.077.529.854 VND và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.313.436.315.519 VND.

4.7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Thời gian VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi.						
Nguyễn Hữu Hà	Trên 3 năm	63.360.000	(63.360.000)	Trên 3 năm	63.360.000	(63.360.000)
Hoàng Thị Hoa	Trên 3 năm	90.275.000	(90.275.000)	Trên 3 năm	90.275.000	(90.275.000)
Nguyễn Thị Hoan	Trên 3 năm	28.800.000	(28.800.000)	Trên 3 năm	28.800.000	(28.800.000)
Võ Văn Quang	Trên 3 năm	28.800.000	(28.800.000)	Trên 3 năm	28.800.000	(28.800.000)
Chu Thế Thực	Trên 3 năm	38.400.000	(38.400.000)	Trên 3 năm	38.400.000	(38.400.000)
Tạ Quốc Trưởng	Trên 3 năm	28.800.000	(28.800.000)	Trên 3 năm	28.800.000	(28.800.000)
Trần Văn Ty	Trên 3 năm	14.400.000	(14.400.000)	Trên 3 năm	14.400.000	(14.400.000)
Công ty CP TMDL Vũng Tàu Sài Gòn	Trên 3 năm	-	-	Trên 3 năm	14.410.000	(14.410.000)
Lê Phong	Trên 3 năm	90.878.483	(90.878.483)	Trên 3 năm	90.878.483	(90.878.483)
Lê Nam Đức	Trên 3 năm	277.197.399	(277.197.399)	Trên 3 năm	277.197.399	(277.197.399)
Trần Thị Oanh	Trên 3 năm	50.157.919	(50.157.919)	Trên 3 năm	50.157.919	(50.157.919)
Công ty CP đo đạc Miền Đông	Trên 3 năm	14.000.000	(14.000.000)	Trên 3 năm	14.000.000	(14.000.000)
Công ty TNHH khảo sát thiết kế tư vấn Sài gòn	Trên 3 năm	40.000.000	(40.000.000)	Trên 3 năm	40.000.000	(40.000.000)
Công ty TNHH Kiến trúc Miền Đông	Trên 3 năm	130.000.000	(130.000.000)	Trên 3 năm	130.000.000	(130.000.000)
Trung Tâm kỹ thuật Tài Nguyên Môi trường	Trên 3 năm	163.410.294	(163.410.294)	Trên 3 năm	163.410.294	(163.410.294)
	-	**1.058.479.095**	**(1.058.479.095)**	-	**1.072.889.095**	**(1.072.889.095)**

Tại ngày 30 tháng 06 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. Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

4.8.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ *VND*	Số đầu kỳ *VND*
Chi phí môi giới chuyển nhượng cổ phần	15.615.729.954	15.615.729.954
Chi phí mua bảo hiểm	689.445.126	361.897.597
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	289.479.361	151.828.829
Chi phí đồng phục	543.172.050	614.761.600
Chi phí cho các hoạt động của Văn phòng Công ty	1.895.740.481	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.187.726.535	516.684.755
	20.221.293.507	**17.260.902.735**

4.8.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ *VND*	Số đầu kỳ *VND*
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng	1.041.426.764	858.303.100
Chi phí bảo trì, sửa chữa	576.811.525	617.464.114
Chi phí đào tạo	316.335.931	216.499.486
Các khoản khác	86.934.572	590.452.257
	2.021.508.792	**2.282.718.957**

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

	Nhà cửa	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
NGUYÊN GIÁ						
Số đầu kỳ	37.136.056.470	17.051.859.489	12.713.553.030	3.493.982.332	292.816.776.404	363.212.227.725
Tăng trong kỳ	-	36.200.000	-	104.186.364	-	140.386.364
- Mua trong kỳ		*36.200.000*		*104.186.364*		*140.386.364*
Số cuối kỳ	37.136.056.470	17.088.059.489	12.713.553.030	3.598.168.696	292.816.776.404	363.352.614.089
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số đầu kỳ	23.570.460.311	15.955.654.720	8.009.495.580	3.004.576.431	34.060.872.507	84.601.059.549
Tăng trong kỳ	485.194.526	101.331.858	517.374.818	118.507.851	3.521.400.198	4.743.809.251
- Khấu hao trong kỳ	*485.194.526*	*101.331.858*	*517.374.818*	*118.507.851*	*3.521.400.198*	*4.743.809.251*
Số cuối kỳ	24.055.654.837	16.056.986.578	8.526.870.398	3.123.084.282	37.582.272.705	89.344.868.800
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
- Tại ngày đầu kỳ	**13.565.596.159**	**1.096.204.769**	**4.704.057.450**	**489.405.901**	**258.755.903.897**	**278.611.168.176**
- Tại ngày cuối kỳ	**13.080.401.633**	**1.031.072.911**	**4.186.682.632**	**475.084.414**	**255.234.503.699**	**274.007.745.289**
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu khao hết nhưng vẫn còn sử dụng:						
- Tại ngày đầu kỳ	10.037.409.960	15.756.931.832	2.366.056.666	2.319.796.150	-	30.480.194.608
- Tại ngày cuối kỳ	10.037.409.960	15.756.931.832	2.366.056.666	2.393.346.150	-	30.553.744.608
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:						
- Tại ngày đầu kỳ	13.117.440.317	-	-	-	-	13.117.440.317
- Tại ngày cuối kỳ	12.680.884.143	-	-	-	-	12.680.884.143

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

	Phần mềm máy tính *VND*	*Tổng* *VND*
NGUYÊN GIÁ		
Số đầu kỳ	1.888.903.392	1.888.903.392
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	**1.888.903.392**	**1.888.903.392**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số đầu kỳ	1.065.364.518	1.065.364.518
Tăng trong kỳ	103.756.466	103.756.466
- Khấu hao trong kỳ	*103.756.466*	*103.756.466*
Giảm trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	**1.169.120.984**	**1.169.120.984**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
- Tại ngày đầu kỳ	**823.538.874**	**823.538.874**
- Tại ngày cuối kỳ	**719.782.408**	**719.782.408**

4.11. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất *VND*	**Cơ sở hạ tầng** *VND*	**Tổng** *VND*
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu kỳ	17.741.150.000	53.766.942.192	71.508.092.192
- Mua trong kỳ			-
Số cuối kỳ	**17.741.150.000**	**53.766.942.192**	**71.508.092.192**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số đầu kỳ	-	16.730.131.734	16.730.131.734
- Khấu hao trong kỳ	-	*830.329.294*	*830.329.294*
Số cuối kỳ	**-**	**17.560.461.028**	**17.560.461.028**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
- Tại ngày đầu kỳ	**17.741.150.000**	**37.036.810.458**	**54.777.960.458**
- Tại ngày cuối kỳ	**17.741.150.000**	**36.206.481.164**	**53.947.631.164**

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:

- Tại ngày đầu kỳ	17.741.150.000	10.981.146.566	28.722.296.566
- Tại ngày cuối kỳ	17.741.150.000	10.590.347.434	28.331.497.434

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá	Hao mòn luỹ kế	Giá trị còn lại
	VND	*VND*	*VND*
Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại Hodeco Plaza, TTTM phường Tam Thắng, TP. HCM	41.189.097.935	12.857.600.499	28.331.497.436
Trung tâm thương mại tại Chung cư Bình An, phường Rạch Dừa, TP. HCM	8.074.195.742	2.220.403.845	5.853.791.897
Tầng lửng lô A-Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Vũng Tàu, TP. HCM	11.331.993.974	1.681.059.865	9.650.934.109
Bất động sản cho thuê tại chung cư Bình Giã Resident, phường Tam Thắng, TP. HCM	10.912.804.541	801.396.819	10.111.407.722
	71.508.092.192	**17.560.461.028**	**53.947.631.164**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	*VND*
Khu đô thị Cỏ Mây, phường Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh	631.996.004.571	612.881.893.947
Khu nhà ở tại xã Long Điền, TP. Hồ Chí Minh	592.510.227.592	572.924.031.448
Khu đô thị Phước Thắng	162.128.915.744	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,	956.598.669	956.598.669
Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhát	499.156.098	499.156.098
	1.403.759.180.280	**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 30 tháng 06 năm 2025 là 765.259.281.310 VND, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 732.027.568.944 VND.

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.499.389.111	1.499.389.111	2.457.318.687	2.457.318.687
Công ty CP Xây dựng Bất động sản Hodeco	16.323.014.651	16.323.014.651	22.668.609.127	22.668.609.127
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	14.790.933.394	14.790.933.394	6.105.962.128	6.105.962.128
Ông Hoàng Kim Minh	95.705.400.000	95.705.400.000	115.705.400.000	115.705.400.000
Công ty CP Diamond Bay	11.880.000.000	11.880.000.000	-	-
Các nhà cung cấp khác	49.820.778.532	49.820.778.532	37.570.340.676	37.570.340.676
	190.019.515.688	**190.019.515.688**	**184.507.630.618**	**184.507.630.618**
Phải trả người bán ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	**32.616.537.156**	**32.616.537.156**	**31.248.460.442**	**31.248.460.442**

Công ty có khả năng trả nợ các khoản phải trả người bán ngắn hạn khi đến hạn thanh toán.

4.14. Người mua trả tiền trước

4.14.1. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	*VND*
Các khách hàng mua bất động sản	344.764.629.328	273.220.570.853
Các khách hàng khác	366.145.746	347.314.604
	345.130.775.074	**273.567.885.457**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	**73.792.190.407**	**73.792.190.407**

4.14.2. Người mua trả tiền trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	*VND*
Công ty CP Tập Đoàn Giáo dục Happy School	10.632.000.000	9.303.000.000
	10.632.000.000	**9.303.000.000**

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

	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Thuế GTGT hàng bán nội địa	13.271.755.714	-	5.539.623.150	15.387.089.766	3.424.289.098	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.675.175	-	20.775.202	15.718.738	6.731.639	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.388.061.767	-	11.584.824.101	23.525.084.499	9.447.801.369	-
Thuế thu nhập cá nhân	634.664.392	-	4.392.017.682	3.094.982.220	1.931.699.854	-
Thuế nhà đất và tiền sử dụng đất	-	-	69.970.999	-	69.970.999	-
Các loại thuế khác	45.625.668	-	493.240.216	429.173.621	109.692.263	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	659.846.457	659.846.457	-	-
	35.341.782.716	**-**	**22.760.297.807**	**43.111.895.301**	**14.990.185.222**	**-**

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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

4.16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí lãi vay	39.978.944.981	42.165.906.418
Chi phí trích trước hoạt động KS Fusion Suites Vũng Tàu	1.984.542.106	1.165.561.215
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	-	139.799.548
Chi phí Dự án Khu biệt thự đồi Ngọc Tước 2	23.472.374.094	19.553.121.679
	65.435.861.181	**63.024.388.860**

4.17. Doanh thu chưa thực hiện

4.17.1. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Doanh thu nhận trước	474.663.300	484.061.449
	474.663.300	**484.061.449**

4.17.2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Doanh thu nhận trước	4.784.848.475	5.008.939.385
	4.784.848.475	**5.008.939.385**

4.18. Phải trả khác

4.18.1. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Kinh phí công đoàn	187.417.000	255.896.000
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1.032.878.601	402.925.000
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	1.196.036.873	830.125.538
Các khoản phải trả, phải nộp khác	402.925.007.127	336.856.330.974
- Thu nhập phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion	*3.499.713.448*	*3.499.713.443*
- Nhận góp vốn dự án Đại Dương Vũng Tàu (i)	*335.415.000.000*	*305.415.000.000*
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	*4.177.784.652*	*11.511.577.214*
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thương mại Tân Cương (ii)	*44.370.000.000*	-
- Các khoản phải trả khác	*15.462.509.027*	*16.430.040.317*
	405.341.339.601	**338.345.277.512**
Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	**4.177.784.652**	**11.511.577.214**

(i) Công ty nhận tiền góp vốn dự án Đại Dương tại phường Phước Thắng, TP Hồ Chí Minh theo thỏa thuận ngày 18/5/2021.

(ii) Khoản tiền trả trước của Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thương mại Tân Cương về việc chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu.

4.18.2. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ *VND*	Số đầu kỳ *VND*
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.612.043.124	1.748.006.124
Các khoản phải trả, phải nộp khác	27.838.000.000	27.838.000.000
- Nhận góp vốn dự án Nhà trẻ, khu VHTT, Phường Phú Mỹ (i)	*27.838.000.000*	*27.838.000.000*
	29.450.043.124	**29.586.006.124**

(i) 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.

4.19. Vay và nợ thuê tài chính

4.19.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	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 ngắn hạn	***806.872.311.413***	***806.872.311.413***	***443.497.588.171***	***441.109.328.986***	***809.260.570.598***	***809.260.570.598***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	108.716.390.002	108.716.390.002	68.212.602.985	90.858.229.917	86.070.763.070	86.070.763.070
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga	98.582.290.208	98.582.290.208	17.237.908.078	38.112.536.894	77.707.661.392	77.707.661.392
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	223.980.607.223	223.980.607.223	102.531.545.194	99.065.307.184	227.446.845.233	227.446.845.233
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	99.418.788.711	99.418.788.711	53.910.211.981	45.454.897.367	107.874.103.325	107.874.103.325
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	43.494.446.114	43.494.446.114	46.218.553.886	40.226.668.400	49.486.331.600	49.486.331.600
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (vi)	15.393.518.578	15.393.518.578	18.891.185.034	15.393.518.578	18.891.185.034	18.891.185.034
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	33.570.168.646	41.966.925.419	41.966.925.419
Các khoản vay ngắn hạn khác	169.062.978.014	169.062.978.014	84.181.779.511	78.428.002.000	174.816.755.525	174.816.755.525

4.19.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (Tiếp theo)

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	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 (xem Thuyết minh số 4.19.2)	***334.173.123.371***	***334.173.123.371***	***267.710.902.209***	***334.173.123.371***	***267.710.902.209***	***267.710.902.209***
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*	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	*109.525.000.000*	118.623.250.238	109.525.000.000	109.525.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga	90.869.416.257	90.869.416.257	*83.505.445.333*	90.869.416.257	83.505.445.333	83.505.445.333
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	*16.680.456.876*	16.680.456.876	16.680.456.876	16.680.456.876
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**1.141.045.434.784**	**1.141.045.434.784**	**711.208.490.380**	**775.282.452.357**	**1.076.971.472.807**	**1.076.971.472.807**

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					
- 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	7,3% - 8,4%	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. Hồ Chí Minh - Chi tiết thuyết minh số 4.12. - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở, khách sạn Hodeco Sea villages, TP. Hồ Chí Minh - Chi tiết thuyết minh số 4.6.

Ngân hàng Liên doanh Việt Nga					
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/25435/HĐTD ngày 09/12/2024	100.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C	8,4% - 8,8%	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, TP. Hồ Chí Minh - Chi tiết thuyết minh số 4.6.
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển					
- Hợp đồng tín dụng số 510.018/25/DN ngày 17/01/2025	240.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	9,0% - 9,3%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu biệt thự Trần Phú, phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh - Chi tiết thuyết minh số 4.6 - Giấy chứng nhận QSDĐ Biển đá vàng của Công ty CP TM và DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận
Ngân hàng TMCP Tiên Phong					
- Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 193/2024/HDTD/DSG ngày 03/12/2024	130.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	7,7% - 13,5%	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 số 4.12 - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở phức hợp The Light City, TP. Hồ Chí Minh - Chi tiết ở thuyết minh số 4.6
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam					
- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2024/HDC-VCB/HDHM ngày 25/12/2024	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: - Tầng kỹ thuật + T1 + T2 + T3 số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thắng, TP. Hồ Chí Minh - Chi tiết thuyết minh số 4.6 và số 4.11 - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở tại xã Long Điền, TP. Hồ Chí Minh - chi tiết thuyết minh 4.12.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam					
- 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)

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*	
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
Vay các công ty Chứng khoán					
- Công ty CP Chứng khoán Agribank	5.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	10% - 13%	Tiền mặt, chứng khoán và các loại tài sản khác
- Công ty CP Chứng khoán Bảo Việt	8.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	10% - 13%	Tiền mặt, chứng khoán và các loại tài sản khác
- Công ty CP Chứng khoán KB Việt Nam	6.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	10,5% - 12%	Tiền mặt, chứng khoán và các loại tài sản khác
- Công ty CP Chứng khoán Rồng Việt	15.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	10% - 13%	Tiền mặt, chứng khoán và các loại tài sản khác
- Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN TP.HCM	10.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	10% - 13,5%	Tiền mặt, chứng khoán và các loại tài sản khác
- Công ty CP Chứng khoán VPBANKS	15.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	10% - 13%	Tiền mặt, chứng khoán và các loại tài sản khác
Các khoản vay ngắn hạn khác					
- Hợp đồng vay ngắn hạn của các cá nhân	174.816.755.525	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	6,5% - 12%	Tín chấp

4.19.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	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	***756.254.882.486***	***756.254.882.486***	***12.825.705.236***	***189.050.642.285***	***580.029.945.437***	***580.029.945.437***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	28.000.000.000	28.000.000.000	8.825.705.236	28.000.000.000	8.825.705.236	8.825.705.236
Ngân hàng TMCP Phương đông	21.000.000.000	21.000.000.000	-	7.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	206.027.706.504	206.027.706.504	-	52.908.250.238	153.119.456.266	153.119.456.266
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga	118.704.564.701	118.704.564.701	-	35.199.119.368	83.505.445.333	83.505.445.333
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	132.000.000.000	132.000.000.000	-	44.000.000.000	88.000.000.000	88.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên phong	54.211.484.848	54.211.484.848	-	8.340.228.438	45.871.256.410	45.871.256.410
Các khoản vay dài hạn khác	196.311.126.433	196.311.126.433	4.000.000.000	13.603.044.241	186.708.082.192	186.708.082.192
	756.254.882.486	**756.254.882.486**	**12.825.705.236**	**189.050.642.285**	**580.029.945.437**	**580.029.945.437**
Trong đó:						
Số phải trả trong vòng 12 tháng:	**334.173.123.371**	**334.173.123.371**			**267.710.902.209**	**267.710.902.209**
Nợ dài hạn đến hạn trả	*334.173.123.371*	334.173.123.371			*267.710.902.209*	267.710.902.209
Nợ thuê tài chính dài hạn		-				-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**422.081.759.115**	**422.081.759.115**			**312.319.043.228**	**312.319.043.228**

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

	Số cuối kỳ *VND*	Số đầu kỳ *VND*
Trong vòng 1 năm	267.710.902.209	334.173.123.371
Trong năm thứ hai	299.808.700.570	379.231.188.019
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	12.510.342.658	42.850.571.096
	580.029.945.437	**756.254.882.486**
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	*267.710.902.209*	*334.173.123.371*
Số phải trả sau 12 tháng	**312.319.043.228**	**422.081.759.115**

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					
- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/600346HĐTD ngày 17/04/2025	200.000.000.000	36 tháng	Thanh toán chi phí dự án chung cư nhà ở xã hội CC1	6,60%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp 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 Phương Đông					
- Hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/04/2021	70.000.000.000	60 tháng	Tài trợ nhu cầu tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	10,10%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp: Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở phức hợp The Light City – TP. Hồ Chí Minh - Chi tiết ở thuyết minh số 4.6
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam					
- 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	7,40%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp: Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở phức hợp The Light City - Chi tiết ở thuyết minh số 4.6

Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga					
- 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	9,10%	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 tài sản hình thành trên đất - Chi tiết thuyết minh số 4.6
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển					
- Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTD-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	8,90%	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					
- Hợp đồng vay số 57/2021/HDTD/TT KD.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, TP. Hồ Chí Minh - chi tiết thuyết minh 4.6
Các khoản vay dài hạn khác					
- Hợp đồng vay dài hạn của các cá nhân	186.708.082.192	36 tháng	Bổ sung vốn lưu động	10,00%	Tín chấp

4.20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Kỳ này *VND*	Kỳ trước *VND*
Số đầu kỳ	**33.421.619.977**	**54.575.857.090**
Số trích trong kỳ	-	1.453.159.925
Số chi trong kỳ	(8.225.231.223)	(17.657.579.618)
Số cuối kỳ	**25.196.388.754**	**38.371.437.397**

4.21. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu *VND*	*Thặng dư vốn cổ phần* *VND*	*Quỹ đầu tư phát triển* *VND*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối* *VND*	*Tổng* *VND*
Số dư đầu năm trước	**1.351.048.810.000**	**99.332.644.431**	**198.893.506.140**	**292.901.689.003**	**1.942.176.649.574**
- Tăng vốn do phát hành thêm 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 trước	-	-	-	*69.821.980.375*	*69.821.980.375*
- Trích lập các quỹ	-	-	-	*(1.453.159.925)*	*(1.453.159.925)*
Số dư cuối năm trước	**1.783.549.660.000**	**198.994.314.431**	**198.893.506.140**	**128.672.099.453**	**2.310.109.580.024**
Số dư đầu kỳ này	**1.783.549.660.000**	**198.994.314.431**	**198.893.506.140**	**128.672.099.453**	**2.310.109.580.024**
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	*47.880.721.926*	47.880.721.926
- Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	*(150.000.000.000)*	*150.000.000.000*	-
Số dư cuối kỳ này	**1.783.549.660.000**	**198.994.314.431**	**48.893.506.140**	**326.552.821.379**	**2.357.990.301.950**

(i) Công ty hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để chi trả cổ tức cho cổ đông theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 57/NQ-ĐHCĐ ngày 26 tháng 05 năm 2025.

4.21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

4.21.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Kỳ này *VND*	Kỳ trước *VND*
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày đầu kỳ	1.783.549.660.000	1.351.048.810.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	199.902.440.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.783.549.660.000	1.550.951.250.000

4.21.4. Cổ phiếu (mã chứng khoán HDC)

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

4.22. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán riêng

4.22.1. Nợ khó đòi đã xử lý

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

4.22.2. Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dollar Mỹ (USD)	163,95	6.616,09

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	53.376.340.904	44.179.185.777
Doanh thu kinh doanh bất động sản	50.809.146.910	148.669.632.712
	104.185.487.814	**192.848.818.489**
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	**224.090.910**	**1.469.262.728**

5.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	50.830.337.621	45.159.083.569
Giá vốn kinh doanh bất động sản	20.239.138.584	60.938.336.759
	71.069.476.205	**106.097.420.328**

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	30.076.772	53.940.746
Lãi bán cổ phần	70.588.225.508	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.153.790.000	17.781.994.500
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	38.963.948	55.177.970
Lãi bán hàng trả chậm	259.114.000	2.059.439.561
	76.070.170.228	**19.950.552.777**
Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	**1.440.000.000**	**15.930.694.500**

5.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	30.281.775.043	25.670.043.535
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	1.141.034.000	4.645.108.014
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(1.973.669.901)	(12.714.601.900)
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	15.645.446	2.783.559
	29.464.784.588	**17.603.333.208**

5.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	4.025.403.336	3.924.809.604
Chi phí tiếp thị, môi giới, quảng cáo, phục vụ bán hàng	215.500.000	274.823.704
	4.240.903.336	**4.199.633.308**

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.121.163.572	5.661.033.125
Chi phí hội nghị, tiếp khách	2.655.251.798	2.556.913.328
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	799.543.694	856.872.692
Chi phí khấu hao tài sản cố định	650.460.795	678.085.212
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(14.410.000)	857.967.594
Chi phí khác bằng tiền	5.329.848.191	2.056.582.991
	16.541.858.050	**12.667.454.942**

5.7. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng kinh tế	800.000.000	-
Xóa nợ phải trả	490.007.544	-
Thu nhập khác	22.864.387	31.429.185
	1.312.871.931	**31.429.185**

5.8. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phạt vi phạm hành chính, chậm nộp	774.778.767	390.325.824
Chi phí khác	11.183.000	2.778.910
	785.961.767	**393.104.734**

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	11.047.801.369	12.097.687.510
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	537.022.732	299.931.920
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**11.584.824.101**	**12.397.619.430**

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**59.465.546.027**	**71.869.853.931**
- Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm)	(4.226.539.184)	(11.381.416.382)
+) Chi phí không được trừ	*927.250.816*	*6.400.578.118*
+) Cổ tức được chia	*(5.153.790.000)*	*(17.781.994.500)*
Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp	**55.239.006.843**	**60.488.437.549**
Thu nhập từ HĐKD chịu thuế suất 20%	55.239.006.843	60.488.437.549
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp		
Chi phí thuế TNDN từ HĐKD chịu thuế suất 20%	11.047.801.369	12.097.687.510
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	**11.584.824.101**	**12.397.619.430**

5.10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.824.769.541	4.649.130.502
Chi phí nhân công	34.063.783.207	30.607.347.260
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.677.895.011	5.673.740.817
Chi phí dịch vụ mua ngoài	77.563.392.597	63.117.885.222
Chi phí khác bằng tiền	49.895.584.119	87.540.768.038
	172.025.424.475	**191.588.871.839**

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	456.323.293.407	482.254.162.941
	456.323.293.407	**482.254.162.941**

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	630.159.971.271	387.575.146.459
	630.159.971.271	**387.575.146.459**

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 kỳ *VND*	Số đầu kỳ *VND*
Trong vòng 1 năm	14.820.222.640	14.820.222.640
Trên 1 năm đến 5 năm	40.592.129.053	44.429.498.965
Sau năm năm	59.585.187.269	62.941.428.677

Tổng số tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là doanh thu trong kỳ là 6.471.599.916 VND (kỳ trước là 6.342.223.554 VND).

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

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

7.2.1. 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 kiểm soát. 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 kỳ như sau:

	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thù lao, thưởng của thành viên Hội đồng quản trị			
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch	162.000.000	600.856.699
Ông Lê Viết Liên	Thành viên	102.000.000	442.993.937
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên	102.000.000	399.062.555
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	102.000.000	297.471.236
Ông Lê Quốc Trung	Thành viên	102.000.000	297.471.236
Ông Lê Quý Định	Thành viên	102.000.000	297.471.236
Ông Nguyễn Đình Duy	Thành viên	102.000.000	338.656.906
Phụ cấp, thưởng Ban Kiểm soát			
Ông Hồ Diên Tiếu	Trưởng ban	60.000.000	193.557.010
Ông Hoàng Chung Kiên	Thành viên	42.000.000	131.371.340
Ông Phan Văn Thắng	Thành viên	42.000.000	131.371.340
Lương, thưởng Ban Điều hành			
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	1.123.140.000	1.209.085.000
Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc	968.862.500	1.017.849.000
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc	975.657.500	839.188.000
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng	522.340.000	804.280.910
		4.508.000.000	**7.000.686.405**

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

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty không có 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

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

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty con, 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 Xây dựng Bất động sản Hodeco	TP. Hồ Chí Minh	Công ty con
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	TP. Hồ Chí Minh	Công ty con
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	TP. Hồ Chí Minh	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	TP. Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	TP. Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Tỉnh Lâm Đồng	Công ty liên kết
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	TP. Huế	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 bán hàng và cung cấp dịch vụ	Nội dung giao dịch	Kỳ này *VND*	Kỳ trước *VND*
Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Doanh thu cho thuê tài sản	224.090.910	224.090.910
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	1.245.171.818
		224.090.910	**1.469.262.728**

Doanh thu hoạt động tài chính	Nội dung giao dịch	Kỳ này *VND*	Kỳ trước *VND*
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	14.670.694.500
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.440.000.000	1.260.000.000
		1.440.000.000	**15.930.694.500**

Số dư các khoản với các bên liên quan khác

Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công Ty Cổ Phần Bê Tông Và Xây Lắp Hodeco	208.071.000	208.071.000
	208.071.000	**208.071.000**

Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	3.217.044.748	1.953.139.196
	3.217.044.748	**1.953.139.196**

Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	-	17.278.570.194
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.440.000.000	-
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	6.413.612.175	6.413.612.175
	7.853.612.175	**23.692.182.369**

Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	73.792.190.407	73.792.190.407
	73.792.190.407	**73.792.190.407**

Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	4.177.784.652	11.511.577.214
	4.177.784.652	**11.511.577.214**

Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.499.389.111	1.499.389.111	2.457.318.687	2.457.318.687
Công ty CP Xây dựng Bất động sản Hodeco	16.323.014.651	16.323.014.651	22.668.609.127	22.668.609.127
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	14.790.933.394	14.790.933.394	6.105.962.128	6.105.962.128
Công ty TNHH MTV quản lý bất động sản và dịch vụ Hodeco	3.200.000	3.200.000	16.570.500	16.570.500
	32.616.537.156	**32.616.537.156**	**31.248.460.442**	**31.248.460.442**

7.3. Nợ tiềm tàng

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận

7.4. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngày 01/07/2025, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng 27.554.689 cổ phần của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu và tính đến ngày 01/07/2025 Công ty đã thực nhận số tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu là 1.639.185.540.000 VND. Đồng thời Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu không còn là công ty liên kết của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngoài sự kiện nêu trên, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Công ty khẳng định rằng, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 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.

7.5. 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 lưu trú ngắn ngày, cho thuê văn phòng.

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025	Bất động sản VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND
Doanh thu thuần bộ phận	50.809.146.910	53.376.340.904	104.185.487.814
Chi phí bộ phận	(20.239.138.584)	(50.830.337.621)	(71.069.476.205)
Kết quả kinh doanh bộ phận	**30.570.008.326**	**2.546.003.283**	**33.116.011.609**
Doanh thu tài chính			76.070.170.228
Chi phí tài chính			(29.464.784.588)
Chi phí bán hàng			(4.240.903.336)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(16.541.858.050)
Thu nhập khác			1.312.871.931
Chí phí khác			(785.961.767)
Thuế TNDN hiện hành			(11.584.824.101)
Lợi nhuận sau thuế			**47.880.721.926**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024	Bất động sản VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND
Doanh thu thuần bộ phận	148.669.632.712	44.179.185.777	192.848.818.489
Chi phí bộ phận	(60.938.336.759)	(45.159.083.569)	(106.097.420.328)
Kết quả kinh doanh bộ phận	**87.731.295.953**	**(979.897.792)**	**86.751.398.161**
Doanh thu tài chính			19.950.552.777
Chi phí tài chính			(17.603.333.208)
Chi phí bán hàng			(4.199.633.308)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(12.667.454.942)
Thu nhập khác			31.429.185
Chí phí khác			(393.104.734)
Thuế TNDN hiện hành			(12.397.619.430)
Lợi nhuận sau thuế			**59.472.234.501**

7.6. Thông tin về so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu 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 giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024 của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

Lê Quỳnh Hoa	**Mai Thị Tuyết Lan**	**Lê Viết Liên**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hồ Chí Minh
		Ngày 21 tháng 08 năm 2025