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: 2025.07.28 15:29:59 +07'00'

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

HODECO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 2 - 2025

TP.HCM, tháng 07/ 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025(*)
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		**2.323.538.542.494**	**2.320.586.228.667**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	**14.458.095.575**	**10.294.540.974**
1. Tiền	111		14.458.095.575	10.294.540.974
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		**4.623.463.206**	**4.614.268.164**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	4.193.767.332	4.193.767.332
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	429.695.874	420.500.832
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		**874.454.103.270**	**927.549.579.977**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	522.979.813.852	591.892.931.705
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	147.818.856.534	179.001.488.578
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	210.310.878.745	163.349.340.575
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.655.445.861)	(6.694.180.881)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	**1.407.694.296.964**	**1.360.640.641.472**
1. Hàng tồn kho	141		1.407.993.344.583	1.360.939.689.091
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(299.047.619)	(299.047.619)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		**22.308.583.479**	**17.487.198.080**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	20.900.721.446	17.435.353.699
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.309.687.170	51.844.381
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15a	98.174.863	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		**2.578.573.441.513**	**2.556.791.126.195**
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		**7.400.000**	**7.400.000**
1. Phải thu dài hạn khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	7.400.000	7.400.000
II. Tài sản cố định	220		**295.917.609.741**	**302.197.823.643**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	295.166.313.833	301.340.536.269
- Nguyên giá	222		425.084.313.021	425.374.197.128
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(129.917.999.188)	(124.033.660.859)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	751.295.908	857.287.374
- Nguyên giá	228		1.933.603.392	1.933.603.392
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(1.182.307.484)	(1.076.316.018)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025(*)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	**56.956.789.564**	**57.787.118.858**
- Nguyên giá	231		74.517.250.592	74.517.250.592
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(17.560.461.028)	(16.730.131.734)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.407.425.366.134**	**1.364.715.173.737**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7	1.403.759.180.280	1.362.023.987.883
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	3.666.185.854	2.691.185.854
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		**808.900.306.797**	**825.161.233.166**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	795.436.306.797	811.697.233.166
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	13.464.000.000	13.464.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu từ nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		**9.365.969.277**	**6.922.376.791**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	7.941.378.183	5.497.785.697
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.424.591.094	1.424.591.094
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**4.902.111.984.007**	**4.877.377.354.862**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025(*)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		**2.559.442.607.625**	**2.605.267.968.738**
I. Nợ ngắn hạn	310		**2.205.163.048.516**	**2.142.023.996.761**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	222.415.870.436	212.404.209.537
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14a	346.319.743.354	273.900.833.949
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15b	15.550.879.652	36.870.975.304
4. Phải trả người lao động	314		5.893.315.759	6.945.661.430
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	65.435.861.181	63.273.835.301
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		26.481.480	35.879.629
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	406.391.186.906	339.542.123.995
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	1.117.838.328.956	1.175.639.730.958
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		25.291.380.792	33.410.746.658

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025(*)
II. Nợ dài hạn	330		**354.279.559.109**	**463.243.971.977**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.14b	10.632.000.000	9.303.000.000
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	29.450.043.124	29.586.006.124
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	312.319.043.228	422.081.759.115
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.878.472.757	2.273.206.738
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		**2.342.669.376.382**	**2.272.109.386.124**
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	**2.342.669.376.382**	**2.272.109.386.124**
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		198.994.314.431	198.994.314.431
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		201.093.399.724	200.966.580.509
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		138.106.452.351	66.944.857.623
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		66.654.219.195	887.754.493
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		71.452.233.156	66.057.103.130
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		20.925.549.876	21.653.973.561
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**4.902.111.984.007**	**4.877.377.354.862**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Quỳnh Hoa	Mai Thị Tuyết Lan	Lê Viết Liên

Lập, ngày 28 tháng 7 năm 2025

Ghi chú: (*) Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2025 Công ty lấy số liệu cuối năm của báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 chuyển sang.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2025	Năm 2024 (*)	Năm 2025	Năm 2024(*)
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	01	VI.01	**80.226.382.464**	**171.505.685.952**	**179.197.190.830**	**256.830.101.656**
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & CCDV	10		**80.226.382.464**	**171.505.685.952**	**179.197.190.830**	**256.830.101.656**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	69.562.225.141	87.162.608.944	132.054.314.898	157.781.918.205
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & CCDV	20		**10.664.157.323**	**84.343.077.008**	**47.142.875.932**	**99.048.183.451**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	71.755.067.134	6.834.708.664	74.634.691.705	18.694.319.429
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	21.344.202.248	22.661.835.295	32.875.388.548	31.594.390.568
Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		*20.198.717.665*	*18.168.770.519*	*31.718.709.102*	*26.946.498.995*
8. Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		23.290.224.878	8.786.440.998	25.973.341.621	3.407.320.894
9. Chi phí bán hàng	25		4.258.152.184	5.345.436.128	8.616.260.613	8.618.089.615
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		13.085.052.744	10.244.186.311	22.719.424.956	18.768.939.530
11. Lợi nhuận từ hoạt động KD	30		**67.022.042.159**	**61.712.768.936**	**83.539.835.141**	**62.168.404.061**
12. Thu nhập khác	31	VI.05	744.835.876	31.659.384	1.551.287.161	31.699.385
13. Chi phí khác	32	VI.06	20.591.827	94.247.545	821.632.313	435.083.086
14. Lợi nhuận khác	40		**724.244.049**	**(62.588.161)**	**729.654.848**	**(403.383.701)**
15. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		**67.746.286.208**	**61.650.180.775**	**84.269.489.989**	**61.765.020.360**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2025	Năm 2024 (*)	Năm 2025	Năm 2024(*)
16. CP thuế TNDN hiện hành	51		10.103.896.286	9.143.207.207	12.895.868.355	12.722.342.986
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(472.504.379)	2.008.016.842	(394.733.981)	(2.575.697.522)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		**58.114.894.301**	**50.498.956.726**	**71.768.355.615**	**51.618.374.896**
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		57.868.640.135	50.294.183.157	71.452.233.156	51.614.673.695
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		246.254.166	204.773.569	316.122.459	3.701.201

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Quỳnh Hoa	Mai Thị Tuyết Lan	Lê Viết Liên

Lập, ngày 28 tháng 7 năm 2025

Ghi chú: (*) Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 Công ty lấy số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024 đã được soát xét. Kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 2 năm 2024 Công ty lấy số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 năm 2024 đã được công bố thông tin.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 (*)
1	2	3	4
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	**84.269.489.989**	**61.765.020.360**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	7.993.809.089	8.056.277.056
- Các khoản dự phòng	03	(38.735.020)	852.967.594
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền	04	9.187.094	13.818.836
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(100.547.601.391)	(19.987.049.515)
- Chi phí lãi vay	06	31.718.709.102	26.946.498.995
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	**23.404.858.863**	**77.647.533.326**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	51.778.194.075	40.275.319.510
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(88.788.847.889)	(74.272.800.270)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	111.214.445.444	46.875.727.417
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(5.908.960.233)	(14.092.928.129)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(33.963.902.413)	(25.459.212.738)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(25.104.558.907)	(85.200.435.802)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(8.367.731.223)	(18.219.079.618)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	**24.263.497.717**	**(52.445.876.304)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.858.265.893)	(1.081.286.110)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	236.111.111	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(1.023.900.832)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(52.641.801.502)	(51.400.000.000)

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 (*)
1	2	3	4
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	199.834.295.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.863.023.151	11.689.470.398
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	**148.433.361.867**	**(41.815.716.544)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		-	-
1.Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	299.564.110.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	491.768.624.849	518.884.134.329
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(659.332.742.738)	(421.287.866.919)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(960.000.000)	(840.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	**(168.524.117.889)**	**396.320.377.410**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**4.172.741.695**	**302.058.784.562**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	10.294.540.974	12.914.620.700
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(9.187.094)	(13.818.836)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**14.458.095.575**	**314.959.586.426**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Quỳnh Hoa	Mai Thị Tuyết Lan	Lê Viết Liên

Lập, ngày 28 tháng 7 năm 2025

Ghi chú: (*)Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 Công ty lấy số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024 đã được soát xét.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sỡ hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà được thành lập theo quyết định số 1274/QĐ – TTg ngày 26/09/2001 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc chuyển doanh nghiệp Nhà Nước thành Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy đăng ký kinh doanh số 3500444601 (số cũ 4903000036) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28/12/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 30 ngày 13 tháng 7 năm 2023, 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.

Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh xây dựng và phát triển nhà ở khu dân cư, đô thị, công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông kinh doanh vật liệu xây dựng, sản xuất bê tông và các sản phẩm khác, kinh doanh các dịch vụ du lịch, kinh doanh bất động sản, kinh doanh cầu cảng...

Vốn điều lệ: 1.783.549.660.000 đồng.

Đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị trực thuộc	Địa chỉ	Mã số chi nhánh
Chi nhánh Quản lý kinh doanh Khách sạn Hodeco	02 Trương Công Định, phường Vũng Tàu, Tp. Hồ Chí Minh	3500444601-007

Các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính:

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số **3501772161** đăng ký lần đầu ngày 14/01/2011, thay đổi lần thứ 08 ngày 11/01/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	60%
Công ty Cổ phần Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số **3501773863** đăng ký lần đầu ngày 19/01/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 07/8/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất vật liệu xây dựng, bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng; Xây lắp; kinh doanh bất động sản.	51%

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số **3502469337** đăng ký lần đầu ngày 20/01/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Dịch vụ	100%
Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số **3501773888** đăng ký lần đầu ngày 19/01/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	35%
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số **3400907831** đăng ký lần đầu ngày 04/8/2011, thay đổi lần thứ 17 ngày 21/6/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bình Thuận cấp	Dịch vụ	34,85%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số **3502393695** đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 04 năm 2019, đăng ký thay đổi lần 03 ngày 22/02/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Dịch vụ lưu trú, giải trí	42,72%
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số **3300101156** đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 01 năm 2011, đăng ký thay đổi lần 14 ngày 16/07/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, Thành phố Huế cấp.	Xây lắp và dịch vụ cho thuê BĐS	39,97%

2. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh xây dựng và phát triển nhà ở khu dân cư, đô thị, công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông; kinh doanh vật liệu xây dựng, sản xuất bê tông và các sản phẩm khác; kinh doanh các dịch vụ du lịch; kinh doanh bất động sản, kinh doanh cầu cảng...

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp; Và thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính được lập bằng theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung tại Việt Nam. Các nguyên tắc này bao gồm các quy định tại các Chuẩn mực, Hệ thống kế toán và các quy định về kế toán hiện hành tại Việt Nam.

2. Cơ sở hợp nhất

Các công ty con

Các công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con sẽ được đưa vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày mua, là ngày công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con bị thanh lý được đưa vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho tới ngày thanh lý.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (đồng) được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế trên thị trường ngoại tệ vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tài sản và công nợ mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá bán của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày kết thúc niên độ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được tính theo giá gốc - bao gồm chi phí mua, chi phí xây dựng và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại trừ dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Theo giá bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Hàng tồn kho được lập dự phòng giảm giá là những vật tư, hàng hoá thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp tồn kho tại thời điểm lập báo cáo tài chính có giá trị thu hồi hoặc giá thị trường thấp hơn giá trị trên sổ kế toán.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được (do đánh giá của Ban Tổng giám đốc về giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí liên quan ước tính để hoàn thành sản phẩm và cả chi phí bán hàng ước tính).

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Phương pháp khấu hao TSCĐ: Khấu hao tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản.

Thời gian khấu hao được áp dụng tại Công ty cho các nhóm tài sản như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 47 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 08 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 15 năm
- Tài sản cố định vô hình	03 - 08 năm

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.

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.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do Công ty nắm giữ, không nhằm mục đích sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc trong quản lý, hoặc bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường.

Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

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.

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:

Quyền sử dụng đất:	Không tính
Cơ sở hạ tầng:	30 - 47 năm

7. Kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con

Các công ty được xem là công ty con của công ty khi công ty nắm quyền kiểm soát tại các công ty này. Quyền kiểm soát được xác lập khi công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con để có quyền kiểm soát các chính sách tài chính và các hoạt động ở các công ty đó.

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Phương pháp vốn chủ sở hữu là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh lợi ích của bên góp vốn từ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của bên nhận đầu tư.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Các công ty được xem là công ty liên kết với công ty khi công ty có vốn chủ sở hữu dài hạn trong các công ty này từ 20% đến 50%, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp giá gốc được quy định trong chuẩn mực Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Phương pháp giá gốc là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả kinh doanh chỉ phản ánh khoản thu nhập của nhà đầu tư được phân chia từ lợi nhuận thuần luỹ kế của bên nhận đầu tư. Các khoản khác mà nhà đầu tư nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi như phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác được thể hiện theo nguyên giá, bao gồm giá mua cộng với các chi phí mua phát sinh liên quan.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính

Theo Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 của Bộ Tài chính Hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ và công trình xây dựng tại doanh nghiệp; Và Thông tư số 24/2022/TT-BTC ngày 07/4/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 48/2019/TT-BTC hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng.

8. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay phải ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa). Các chi phí đi vay được vốn hóa khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định một cách đáng tin cậy.

9. Nguyên tắc ghi nhận Chi phí trả trước

Chi phí trả trước là các loại chi phí liên quan đến nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần không quá 3 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

- Chi phí trước hoạt động.
- Chi phí chạy thử có tải, sản xuất thử.
- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn.
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh quá lớn.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: phân bổ theo phương pháp đường thẳng, doanh nghiệp căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để xác định thời gian phân bổ hợp lý.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, 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.

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.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

Khoản dự phòng phải trả của Công ty là khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng. Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng chung cư có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 1% trên chi phí xây dựng công trình. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp 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

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

Lợi nhuận sau thuế được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt khi trích lập các quỹ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Công ty.

Việc sử dụng các quỹ phải được sự phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị hoặc Tổng Giám đốc tùy thuộc vào bản chất của nghiệp vụ đã được nêu trong Điều lệ và quy chế quản lý tài chính của Công ty.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này và không bổ sung vốn kinh doanh từ kết quả hoạt động kinh doanh.

13. 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.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ (bất lợi thương mại hay còn gọi là lợi thế thương mại âm).

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.

14. Cổ phiếu quỹ

Khi cổ phần trong vốn chủ sở hữu được mua lại, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất áp dụng tại ngày kết thúc năm tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn 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 lập Bảng cân đối 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.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

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.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, Công ty ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;

Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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, tiền bản quyền, 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.

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

Phần khối lượng công việc hoàn thành trong kỳ của hợp đồng xây dựng được Chủ đầu tư (Bên A) ký chấp thuận làm cơ sở để xác định doanh thu.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các khoản chi phí thuế

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp: là các khoản chi phí gián tiếp phục vụ cho hoạt động phân phối sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ ra thị trường và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. Mọi khoản chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế

- Thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng mức thuế suất là 20%.
- Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.
- Theo quy định hiện hành, số liệu thuế sẽ được cơ quan thuế quyết toán. Các khoản chênh lệch giữa số thuế theo quyết toán và khoản dự trù thuế (nếu có) sẽ được điều chỉnh ngay sau khi có kết quả quyết toán thuế.

Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có. Các khoản lỗ sau khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chuyển sang các năm sau theo kế hoạch chuyển lỗ đăng ký với cơ quan thuế.

Thuế hiện hành: Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày lập bảng cân đối kế toán.

18. 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.

19. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính 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, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, các

khoản nợ phải trả và việc trình bày các tài sản tiềm tàng và các khoản nợ phải trả tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự thận trọng và hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

20. Bên liên quan

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

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

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- Tiền mặt	3.864.325.827	661.781.712
- Tiền gửi ngân hàng	9.887.794.272	8.949.962.552
VND	*9.801.132.912*	*8.782.251.287*
USD	*86.661.360*	*167.711.265*
- Tiền đang chuyển	705.975.476	682.796.710
Cộng	**14.458.095.575**	**10.294.540.974**

2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2025			01/01/2025		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	4.193.767.332	4.193.767.332	-	4.193.767.332	4.193.767.332	-
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	*4.193.767.332*	*4.193.767.332*	-	*4.193.767.332*	*4.193.767.332*	-
Cộng	**4.193.767.332**	**4.193.767.332**	**-**	**4.193.767.332**	**4.193.767.332**	**-**

b/ Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2025			01/01/2025		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	429.695.874	429.695.874	-	420.500.832	420.500.832	-
Cộng	**429.695.874**	**429.695.874**	**-**	**420.500.832**	**420.500.832**	**-**

(*) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh, CN Vũng Tàu.

c/ Đầu tư tài chính dài hạn

- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2025		01/01/2025	
		VND		VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào đơn vị khác	**13.464.000.000**	**13.464.000.000**	**13.464.000.000**	**13.464.000.000**
Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức (1.851.300 CP)	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000

- Đầu tư vào Công ty liên kết

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco (560.000 CP - 35%)	6.971.390.411	7.005.682.880
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn (271.880 CP -21,75%) (i)	2.718.800.000	2.718.800.000
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận (11.500.000 CP - 34,85%)	108.483.461.364	108.483.461.364
Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu (27.554.689 CP – 42,72%)	515.217.964.937	569.903.330.967
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (Mã CP: HUB-12.088.097 CP – 39,97%)	162.044.690.085	123.585.957.955
Cộng	**795.436.306.797**	**811.697.233.166**

(i) Công ty con: Công ty CP Xây dựng và Bất động sản Hodeco đầu tư vào Công ty CP Đại Hồng Sơn với tỷ lệ góp vốn 21,75%.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	30/06/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	450.973.374.303	(292.835.000)	518.350.201.316	(292.835.000)
Các khách hàng khác	72.006.439.549	(6.015.200.567)	73.542.730.389	(6.053.935.587)
Cộng	**522.979.813.852**	**(6.308.035.567)**	**591.892.931.705**	**(6.346.770.587)**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/06/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Nguyễn Thị Hạnh (i)	91.996.800.000	-	91.996.800.000	-
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	1.853.960.784	-	1.817.068.784	-
Nguyễn Ngọc Tuấn	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Khoản trả cho tích lũy quỹ đất tại huyện Long Đất (ii)	15.000.000.000	-	45.018.000.000	-
Hoàng Kim Minh (iii)	18.000.000.000	-	18.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	10.968.095.750	(347.410.294)	12.169.619.794	(347.410.294)
Cộng	**147.818.856.534**	**(347.410.294)**	**179.001.488.578**	**(347.410.294)**

(i) Khoản thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hạnh về tích lũy quỹ đất cho dự án Khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland tại phường Phước Thắng, Tp. Hồ Chí Minh.

(ii) Khoản thanh toán cho các hợp đồng về tích lũy quỹ đất cho dự án tại huyện Long Đất, Tp. 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 Cỏ Mây tại phường Phước Thắng, Tp. Hồ Chí Minh.

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

5. Phải thu khác

a. Phải thu ngắn hạn khác

	30/06/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	47.310.353.542	-	24.010.576.990	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	32.000.000	-	32.000.000	-
Phải thu khác	162.968.525.203	-	139.306.763.585	-
Công ty CP ĐT Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	-	-	*17.278.570.194*	-
Công ty CP TM&DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	*6.413.612.175*	-	*6.413.612.175*	-
Nguyễn Thị Phương Tâm (i)	*152.900.000.000*	-	*112.900.000.000*	-
Các khoản phải thu khác	*3.654.913.028*	-	*2.714.581.216*	-
Cộng	**210.310.878.745**		**163.349.340.575**	**-**
Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan	6.413.612.175	-	23.692.182.369	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	-	-	*17.278.570.194*	-
Công ty CP TM&DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	*6.413.612.175*	-	*6.413.612.175*	-

(i) Khoản thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương Tâm tiền mua cổ phần Công ty CP TM và DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận theo hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng cổ phần số 01/2021/HĐCN/YNBT ngày 25/11/2021. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện các hợp đồng trên và chưa hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng.

b. Phải thu dài hạn khác

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ký quĩ, ký cược dài hạn	7.400.000	7.400.000
Cộng	**7.400.000**	**7.400.000**

6. Hàng tồn kho

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- Nguyên liệu, vật liệu	5.281.948.236	4.523.661.583
- Công cụ, dụng cụ	45.612.742	505.403.282
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	1.310.211.442.075	1.262.799.910.726
- Thành phẩm	777.579.260	1.480.040.251
- Hàng hóa bất động sản (**)	91.523.705.879	91.523.705.879
- Hàng hóa	153.056.391	106.967.370
Cộng giá gốc hàng tồn kho	**1.407.993.344.583**	**1.360.939.689.091**
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(299.047.619)	(299.047.619)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	**1.407.694.296.964**	**1.360.640.641.472**

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
(*) Chi phí SX, KD dở dang ngắn hạn	**1.310.211.442.075**	**1.262.799.910.726**
- Dự án Hodeco Sea Villages	35.762.293.647	35.435.209.095
- Khu nhà ở phức hợp The Light City	934.353.853.718	910.296.879.989
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P. Tam Thắng, TP. HCM	3.462.504.066	3.462.504.066
- Khu nhà ở phía Tây 3/2	73.030.345.380	72.467.037.431
- Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ	65.115.460.288	71.619.161.820
- Chung cư Ecotown Phú Mỹ	41.980.550.763	23.291.853.107
- Chung cư Thống Nhất tại đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Vũng Tàu	46.343.776.023	46.244.810.258
- Khu biệt thự Trần Phú, P. Vũng Tàu, TP. HCM	94.835.026.058	94.349.596.282
- Khu nhà ở đồi 2 phường Rạch Dừa	844.531.935	258.367.256
- Công trình khác	14.483.100.197	5.374.491.422

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
(**) Hàng hóa bất động sản	**91.523.705.879**	**91.523.705.879**
- Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (lô A)	31.606.466.342	31.606.466.342
- Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Hồ Chí Minh (01 nền)	185.472.000	185.472.000
- Căn hộ Fusion Suites Vũng Tàu	59.731.767.537	59.731.767.537

7. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	956.598.669	956.598.669
- Khu đô thị Phước Thắng	162.128.915.744	159.103.537.496
- Khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland	5.048.139.632	5.048.139.632
- Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	10.620.137.974	10.610.630.593
- Khu nhà ở tại huyện Long Đất	592.510.227.592	572.924.031.448
- Khu đô thị Cỏ Mây, P. Phước Thắng, TP. HCM	631.996.004.571	612.881.893.947
- Khu DL sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhát	499.156.098	499.156.098
Cộng	**1.403.759.180.280**	**1.362.023.987.883**

8. **Chi phí trả trước**

a. Chi phí trả trước ngắn hạn	30/06/2025 VND	01/01/2025 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	968.907.300	255.958.523
Phí bảo lãnh ký quỹ dự án the Light	84.502.207	169.004.415
Chi phí đồng phục	543.172.050	614.761.600
Chi phí phần mềm máy tính	449.057.155	-
Chi phí cho các hoạt động của Văn phòng Công ty	1.895.740.481	-
Chi phí phát hành trái phiếu	200.000.000	-
Chi phí khác	454.167.173	418.001.610
Cộng	**20.900.721.446**	**17.435.353.699**

b. Chi phí trả trước dài hạn	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	6.961.296.155	4.031.574.630
Chi phí bảo trì chung cư lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	-	80.461.835
Chi phí sửa chữa tài sản tại Fusion	576.811.525	617.464.114
Chi phí đào tạo	182.730.968	216.499.486
Chi phí khác	220.539.535	551.785.632
Cộng	**7.941.378.183**	**5.497.785.697**

9. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình *(Phụ lục 01 trang 43)*

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	**1.933.603.392**
Tăng/ (giảm) trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	**1.933.603.392**
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	**1.076.316.018**
Khấu hao trong kỳ	105.991.466
Số dư cuối kỳ	**1.182.307.484**
Giá trị còn lại	
- Tại ngày đầu năm	857.287.374
- Tại ngày cuối kỳ	751.295.908

11. Bất động sản đầu tư

a. Bất động sản đầu tư cho thuê	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu năm	**17.741.150.000**	**53.766.942.192**	**71.508.092.192**
- Tăng/(giảm) trong kỳ	-	-	-
- Số dư cuối kỳ	**17.741.150.000**	**53.766.942.192**	**71.508.092.192**
Giá trị hao mòn lũy kế			
- Số dư đầu năm		**16.730.131.734**	**16.730.131.734**
- Tăng/(giảm) trong kỳ		830.329.294	830.329.294
- Số dư cuối kỳ		**17.560.461.028**	**17.560.461.028**
Giá trị còn lại			
- Tại ngày đầu năm	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

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 theo chuẩn mực kế toán số 05: Bất động sản đầu tư do Chuẩn mực kế toán số 05 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Công ty cũng không tiến hành định giá lại bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/06/2025.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/06/2025 như sau:

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại Hodeco Plaza, TTTM P. 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 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp. HCM	11.331.993.974	1.681.059.865	9.650.934.109
Bất động sản cho thuê tại chung cư Bình Giã	10.912.804.541	801.396.819	10.111.407.722
Cộng	**71.508.092.192**	**17.560.461.028**	**53.947.631.164**

b. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

	Quyền sử dụng đất VND
Nguyên giá	
- Số dư đầu năm	**3.009.158.400**
- Tăng/(giảm) trong kỳ	
- Số dư cuối kỳ	**3.009.158.400**
Giá trị hao mòn lũy kế	
- Số dư đầu năm	-
- Tăng/(giảm) trong kỳ	-
- Số dư cuối kỳ	-
Giá trị còn lại	
- Tại ngày đầu năm	3.009.158.400
- Tại ngày cuối kỳ	3.009.158.400

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chờ tăng giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 theo chuẩn mực kế toán số 05: Bất động sản đầu tư do Chuẩn mực kế toán số 05 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

12. Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Văn phòng của Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	2.691.185.854	2.691.185.854
Chi phí cài đặt phần mềm	975.000.000	-
Cộng	**3.666.185.854**	**2.691.185.854**

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	14.790.933.394	6.105.962.128
Công ty CP Phát triển TM Toàn Khoa	9.388.942.261	9.141.643.530
Công ty TNHH TM-DV-XD Hoàng Anh	9.897.973.404	12.721.644.405
Doanh Nghiệp Tư nhân Yến Nhung	723.570.674	3.318.317.921
Công ty CP Tân Thành Nam	2.007.981.630	2.007.981.630
Đặng Phương Vy	7.124.465.000	7.124.465.000
Đỗ Văn Tặng	8.143.680.000	8.143.680.000
Đặng Văn Tàu	24.350.423.882	6.414.423.882
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Dương Gia Phát	17.217.237.026	11.777.109.455
Công ty CP Đầu tư Demandco	1.919.966.221	2.776.511.448
Hoàng Kim Minh	95.705.400.000	115.705.400.000
CN Công ty CP Eurowindow	-	3.186.207.276
Công ty CP Diamondbay	11.880.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	19.265.296.944	23.980.862.862
Cộng	**222.415.870.436**	**212.404.209.537**
Phải trả người bán là các bên liên quan	14.790.933.394	6.105.962.128
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	*14.790.933.394*	*6.105.962.128*

14. Người mua trả tiền trước

a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Các khách hàng mua bất động sản	344.764.629.328	273.220.570.853
Các khách hàng khác	1.555.114.026	680.263.096
Cộng	**346.319.743.354**	**273.900.833.949**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan	76.654.413.134	76.654.413.134
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	*76.654.413.134*	*76.654.413.134*

b. Người mua trả tiền trước dài hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty CP Tập đoàn giáo dục Happy School	10.632.000.000	9.303.000.000
Cộng	**10.632.000.000**	**9.303.000.000**

15. Thuế và các khoản phải thu, nộp nhà nước

a. Thuế và các khoản phải thu của Nhà nước	**01/01/2025 VND**	Số phải thu **VND**	Số thực nộp **VND**	**30/06/2025 VND**
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	-	-	-
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	-	-	98.174.863	98.174.863
Cộng	**-**	**-**	**98.174.863**	**98.174.863**

b. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	**01/01/2025 VND**	Số phải nộp trong kỳ **VND**	Số thực nộp trong kỳ **VND**	**30/06/2025 VND**
- Thuế GTGT	14.158.494.874	6.304.629.497	16.850.746.878	3.612.377.493
- Thuế TTDB	1.675.175	20.775.202	15.718.738	6.731.639
- Thuế TNDN	22.004.952.898	12.895.868.355	25.104.558.907	9.796.262.346
- Thuế TNCN	660.226.689	4.485.991.157	3.190.372.934	1.955.844.912
- Tiền sử dụng đất	-	69.970.999	-	69.970.999
- Các loại thuế khác	45.625.668	501.240.216	437.173.621	109.692.263
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	659.846.457	659.846.457	-
Cộng	**36.870.975.304**	**24.938.321.883**	**46.258.417.535**	**15.550.879.652**

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	-	139.799.548
Chi phí cho hoạt động khách sạn Fusion	1.984.542.106	1.165.561.215
Chi phí lãi vay	39.978.944.981	42.165.906.418
Chi phí dự án Ngọc Tước 2	23.472.374.094	19.553.121.679
Chi phí phải trả khác	-	249.446.441
Cộng	**65.435.861.181**	**63.273.835.301**

17. Phải trả khác

a. Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	235.341.900	255.896.000
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1.204.574.601	402.925.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.278.036.873	921.125.538
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	403.673.233.532	337.962.177.457
Phạm Thị Thu Lộc	*6.400.000.000*	*6.400.000.000*
Thu nhập trả cho chủ sở hữu căn hộ Fusion	*3.499.713.448*	*3.499.713.443*
Nhận góp vốn dự án Đại Dương (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 TV Đầu tư và Thương mại Tân Cương (ii)	*44.370.000.000*	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	*9.810.735.432*	*11.135.886.800*
Cộng	**406.391.186.906**	**339.542.123.995**
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan	4.177.784.652	11.511.577.214
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	*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) Công ty nhận tiền đặt cọc tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu.

b. Phải trả dài hạn khác

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	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 vốn góp dự án nhà trẻ, khu văn hóa thể thao Phú Mỹ (iii)	*27.838.000.000*	*27.838.000.000*
Cộng	**29.450.043.124**	**29.586.006.124**

(iii) 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.

18. Các khoản vay

a/ Vay ngắn hạn	30/06/2025 VND	Tăng/(giảm) trong kỳ VND	01/01/2025 VND
Vay ngắn hạn	**850.127.426.747**	**8.660.819.160**	**841.466.607.587**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT (1)	116.061.233.419	(14.219.452.757)	130.280.686.176
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu (2)	77.707.661.392	(20.874.628.816)	98.582.290.208
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu (3)	227.446.845.233	3.466.238.010	223.980.607.223
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT (4)	117.370.522.125	89.977.003.547	27.393.518.578
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 (5)	49.486.331.600	(49.932.457.111)	99.418.788.711
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu (6)	18.891.185.034	(24.603.261.080)	43.494.446.114
Công ty TNHH Lương Gia (7)	25.000.000.000	-	25.000.000.000
Vay các Công ty chứng khoán (8)	41.966.925.419	18.743.632.856	23.223.292.563
Vay khác (9)	176.196.722.525	6.103.744.511	170.092.978.014
Vay dài hạn đến hạn trả	**267.710.902.209**	**(66.462.221.162)**	**334.173.123.371**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT	-	(28.000.000.000)	28.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu (10)	14.000.000.000	-	14.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu (11)	109.525.000.000	(9.098.250.238)	118.623.250.238
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu (12)	83.505.445.333	(7.363.970.924)	90.869.416.257
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu (13)	44.000.000.000	(22.000.000.000)	66.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 (14)	16.680.456.876	-	16.680.456.876
Cộng	**1.117.838.328.956**	**(57.801.402.002)**	**1.175.639.730.958**

(1) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Bà Rịa - Vũng Tàu
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/600346/HĐTD ngày 23/05/2025; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức tín dụng: 120.000.000.000 đồng (Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn và dư bảo lãnh tại ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/600346/2024/HĐTD ngày 02/02/2024 sang); Lãi suất: từ 7,3%/năm đến 8,4%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2025: 86.070.763.070 đồng.
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 457.745.000.000 đồng.

Hợp đồng số 01/2024/600377/HĐTD ngày 22/11/2024; Hạn mức vay: 30.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng ; Thời hạn vay: 08 tháng kể từ ngày cấp tín dụng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động,và phát hành bảo lãnh; Lãi suất: theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể; Tài sản đảm bảo: Các hợp đồng thế chấp tài sản bởi bên thứ ba; Số dư nợ vay tại 30/06/2025: 29.990.470.349 đồng;

(2) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/25435/HĐTD ngày 09/12/2024. Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng (*Trong đó* đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ bảo lãnh tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/25435/HĐHM ngày 07/12/2023 sang); Lãi suất: từ 8,4%/năm đến 8,8%/năm; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh; Tài sản đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2025 là: 77.707.661.392 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 145.979.074.041 đồng;

(3) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.018/25/DN ngày 17/01/2025 (Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ bảo lãnh tại ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.100/2023/DN ngày 14/12/2023 sang); Hạn mức tín dụng: 240.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: từ 9,0%/năm đến 9,3%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2025: 227.446.845.233 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 383.710.000.000 đồng.

(4) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu
Hợp đồng cho vay hạn mức số 25.01.10/2025-HĐCVHM/NHCT880-HODECO ngày 21/03/2025 (Trong có đã bao gồm hạn mức cho vay và số dư L/C đã phát hành có cam kết thanh toán bằng vốn vay được điều chỉnh bởi hợp đồng cho vay số 24.01.06/2024-HĐCVHM/NHCT880-HODECO ngày 05/02/2024); Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến hết ngày

31/01/2025; Thời hạn vay: không quá 6 tháng cho từng giấy nhận nợ; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: 6,0%/năm đến 10,5%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2025: 18.891.185.034 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 54.600.000.000 đồng;

Hợp đồng cho vay hạn mức số 598.01/2025-HĐCVHM/NHCT880-HODECO2025 ngày 20/3/2025; Hạn mức vay: 13.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến 20/3/2025; Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích vay: cho vay phục vụ thi công công trình; Lãi suất: từ 5,8%/năm đến 9%/năm; Tài sản đảm bảo: Các hợp đồng thế chấp tài sản bởi bên thứ ba; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2025: 9.496.418.800 đồng;

(5) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 193/2024/HDTD/DSG ngày 03/12/2024 (Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 195/2023/HDTD/DSG ngày 15/12/2023 sang); Hạn mức tín dụng: 130.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: từ 7,7%/năm đến 8,65%/năm; Lãi vay thấu chi: 13,5%/năm. Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2025: 107.874.103.325 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 155.778.964.000 đồng;

(6) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Ngoại thương, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2024/HDC-VCB/HDHM ngày 25/12/2024 (Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01-2023/HDC-VCB/HDHM ngày 24/10/2023) và phụ lục 1A ngày 24/12/2024 về việc chấp thuận tái cấp tín dụng; Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: đến hết ngày 12/01/2026; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: 6,0%/năm đến 7,2%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2025: 49.486.331.600 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 81.899.000.000 đồng;

(7) Khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Lương Gia theo hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng số 24/2025/PLHĐVV-PTN ngày 31/12/2024; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2025: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 01/1/2025 đến ngày 31/12/2025; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất 9%/năm; Tài sản đảm bảo: không;

(8) Là khoản vay của các công ty chứng khoán gồm

- Hợp đồng mở tài khoản giao dịch ký quỹ kiêm Hợp đồng tín dụng cho các khoản vay trên tài khoản giao dịch ký quỹ số 801199/HĐ/AGRISECO ngày 01/12/2023 với Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank - CN Miền Nam. Số dư vay tại ngày 30/06/2025: 4.088.311.215 đồng.
- Hợp đồng mở tài khoản giao dịch chứng khoán số 0101901199 ngày 23/06/2023 với Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam. Số dư vay tại ngày 30/06/2025: 5.231.583.207 đồng.
- Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở tài khoản giao dịch lưu ký số 009C501199/GĐ/VCBS ngày 28/09/2023 với Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN TP HCM. Số dư vay tại ngày 30/06/2025: 8.098.034.431đồng.
- Hợp đồng mở tiểu khoản giao dịch ký quỹ số tài khoản 001C601199, số hợp đồng 601199/2025/BVSC/GD-HĐMTKGDKQ ngày 07/02/2025 với Công ty CP chứng khoán Bảo Việt. Số dư vay tại ngày 30/06/2025: 6.303.320.004 đồng,
- Hợp đồng mở tài khoản giao dịch chứng khoán kiêm giấy đề nghị mở tài khoản và đăng ký sử dụng dịch vụ chứng khoán số tài khoản 033C669638, số hợp đồng 10120290/MGCK ngày 20/01/2025 với Công ty Cổ Phần chứng khoán Rồng Việt- CN Hà Nội. Số dư vay tại ngày 30/06/2025: 14.801.481.502 đồng
- Hợp đồng mở tài khoản giao dịch chứng khoán số tài khoản 116C901199 với Công ty Cổ Phần Chứng khoán VPBank (VPBS). Số dư vay tại ngày 30/06/2025: 3.444.195.060 đồng

(9) Khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Kỳ hạn vay: 1 năm; Tài sản đảm bảo: Không. Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2025: 176.196.722.525 đồng;

(10) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/4/2021; Số tiền vay: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10,1%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần; Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc vay tại ngày 30/06/2025: 14.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 40.110.000.000 đồng.

(11) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,4%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu nhà ở Hải Đăng, Phường Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2025: 153.119.456.266 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 109.525.000.000 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.490.315.645.000 đồng.

(12) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất: 9,1%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền

sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 285.051.974.004 đồng ; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2025: 83.505.445.333 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 83.505.445.333 đồng).

(13) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022; Hạn mức vay: 220.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,9% năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Thời hạn rút vốn: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 324.751.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2025: 88.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 44.000.000.000 đồng).

(14) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 theo hợp đồng tín dụng số 57/2021/HDTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,65%/năm; Thời hạn vay: 72 tháng; Mục đích: thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu Đô thị Phước Thắng, Phường Phước Thắng, Tp. Hồ Chí Minh; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2025: 45.871.256.410 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.876 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 155.778.964.000 đồng.

b. Vay dài hạn	**30/06/2025** VND	Tăng/ (giảm) trong kỳ VND	**01/01/2025** VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu (15)	8.825.705.236	8.825.705.236	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu	-	(7.000.000.000)	7.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu (16)	43.594.456.266	(43.810.000.000)	87.404.456.266
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu	-	(27.835.148.444)	27.835.148.444
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu (17)	44.000.000.000	(22.000.000.000)	66.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 (18)	29.190.799.534	(8.340.228.438)	37.531.027.972
Các cá nhân khác (19)	186.708.082.192	(9.603.044.241)	196.311.126.433
Cộng	**312.319.043.228**	**(109.762.715.887)**	**422.081.759.115**

(15) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 01/2025/600346/HĐTD ngày 17/04/2025; Hạn mức cho vay 200.000.000.000 đồng; Lãi suất: 6,6%/năm được áp dụng từ ngày giải ngân đến hết ngày 30/06/2025 và được điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 36 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2025: 8.825.705.236 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 457.745.000.000 đồng.

(16) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,4%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2025: 153.119.456.266 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 109.525.000.000 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.490.315.645.000 đồng.

(17) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022; Hạn mức vay: 220.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,9%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Thời hạn rút vốn: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 324.751.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2025: 88.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 44.000.000.000 đồng).

(18) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 theo hợp đồng tín dụng số 57/2021/HDTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,65%/năm; Thời hạn vay: 72 tháng; Mục đích: thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu Đô thị Phước Thắng, Phường Phước Thắng, Tp. Hồ Chí Minh; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2025: 45.871.256.410 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.876 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 155.778.964.000 đồng.

(19) Khoản vay dài hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Kỳ hạn vay: 36 tháng; Tài sản đảm bảo: Không. Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2025: 186.708.082.192 đồng..

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

19.1. Vốn chủ sở hữu: *(Phụ lục 02, trang 44)*

19.2. Vốn góp của chủ sở hữu	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
+ Vốn góp đầu năm	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
+ Cổ phiếu quỹ	-	-

19.3. Cổ phiếu	30/06/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 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 quỹ	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	178.354.966	178.354.966
Cổ phiếu phổ thông	*178.354.966*	*178.354.966*

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

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

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quí 2/2025 VND	Quí 2/2024 VND
- Doanh thu bán hàng	37.981.164.348	34.181.906.640
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	30.365.509.207	25.291.640.241
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	-
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	11.879.708.909	112.032.139.071
Cộng	**80.226.382.464**	**171.505.685.952**

02. Giá vốn hàng bán

	Quí 2/2025 VND	Quí 2/2024 VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	33.078.990.825	29.152.881.062
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	28.297.224.528	25.143.924.069
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	-
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	8.186.009.788	32.865.803.813
Cộng	**69.562.225.141**	**87.162.608.944**

03. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quí 2/2025 VND	Quí 2/2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.615.627	34.779.168
- Lãi bán cổ phần Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	70.588.225.508	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	886.900.000	4.890.231.500
- Lãi chênh lệch tỷ giá	24.820.999	20.147.196
- Lãi bán hàng trả chậm	236.505.000	1.889.550.800
Cộng	**71.755.067.134**	**6.834.708.664**

04. Chi phí tài chính

	Quí 2/2025 VND	Quí 2/2024 VND
- Lãi tiền vay	20.198.717.665	18.168.770.519
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	1.141.034.000	4.492.583.014
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	4.450.583	481.762
Cộng	**21.344.202.248**	**22.661.835.295**

05. Thu nhập khác

	Quí 2/2025 VND	Quí 2/2024 VND
- Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	236.111.111	-
- Xóa nợ phải trả	490.007.544	-
- Thu nhập khác	18.717.221	31.659.384
Cộng	**744.835.876**	**31.659.384**

06. Chi phí khác		Quí 2/2025 VND	Quí 2/2024 VND
- Các khoản bị phạt		9.524.067	49.805.118
- Các khoản khác		11.067.760	44.442.427
	Cộng	**20.591.827**	**94.247.545**

07. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		Quí 2/2025 VND	Quí 2/2024 VND
- Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng		33.242.372.615	35.350.596.349
- Chi phí nhân công		21.321.406.290	20.576.929.516
- Chi phí khấu hao tài sản cố định		2.978.059.423	3.954.850.402
- Chi phí dịch vụ mua ngoài		45.810.771.668	21.844.152.885
- Chi phí khác bằng tiền		23.622.723.244	53.683.743.770
	Cộng	**126.975.333.240**	**135.410.272.922**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Báo cáo bộ phận chính yếu

a, Theo lĩnh vực kinh doanh:

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

- Kinh doanh bất động sản: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới, đầu tư kinh doanh phát triển nhà ở và hạ tầng khu đô thị, công nghiệp.
- Xây dựng: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông và thủy lợi.
- Thương mại và dịch vụ: Tư vấn quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, kinh doanh các mặt hàng phục vụ xây dựng, kinh doanh du lịch lữ hành, cho thuê văn phòng.

Báo cáo kết quả kinh doanh theo bộ phận quý 2 năm 2025:

Chỉ tiêu	KD Bất động sản	Xây dựng	Thương mại & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	11.879.708.909	-	68.346.673.555	80.226.382.464
Chi phí bộ phận	(8.186.009.788)	-	(61.376.215.353)	(69.562.225.141)
Kết quả kinh doanh bộ phận	**3.693.699.121**	**-**	**6.970.458.202**	**10.664.157.323**
Doanh thu tài chính				71.755.067.134
Chi phí tài chính				(21.344.202.248)
Lãi/(lỗ) trong công ty liên kết				23.290.224.878

Chỉ tiêu	KD Bất động sản	Xây dựng	Thương mại & Dịch vụ	Cộng VND
Chi phí bán hàng				(4.258.152.184)
Chi phí quản lý DN				(13.085.052.744)
Thu nhập khác				744.835.876
Chi phí khác				(20.591.827)
Thuế TNDN hiện hành				(10.103.896.286)
Thuế TNDN hoãn lại				472.504.379
Lợi nhuận sau thuế				**58.114.894.301**

b, Theo khu vực địa lý:
Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

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

Ngày 01/7/2025, Công ty thực hiện chuyển nhượng 27.554.689 cổ phần của Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu. Tính đến hết ngày 01/7/2025, Công ty đã thực nhận số tiền liên quan đến chuyển nhượng cổ phần Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu là 1.639.185.540.000 đồng. Và khi đó, Công ty Đại Dương Vũng Tàu không còn là Công ty liên kết của Hodeco nữa.

Ngoài sự kiện trên, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau kỳ 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.

3. Thông tin về 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.

a. ***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 cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 như sau:

	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thù lao, thưởng của thành viên Hội đồng quản trị		**774.000.000**	**2.673.983.805**
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		**144.000.000**	**456.299.690**
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		**3.590.000.000**	**3.870.402.910**
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 GĐ	975.657.500	839.188.000
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng	522.340.000	804.280.910
Tổng cộng		**4.508.000.000**	**7.000.686.405**

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

Trong kỳ từ 01/01/2025 đến 30/06/2025, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch trong kỳ VND	Số dư cuối kỳ phải thu/(Phải trả) VND
- Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm, dịch vụ		**1.606.844.088**	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	1.606.844.088	-
- Phải thu khác ngắn hạn		**22.595.711.416**	**6.413.612.175**
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Công ty liên kết	22.595.711.416	-

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch trong kỳ VND	Số dư cuối kỳ phải thu/(Phải trả) VND
Công ty CP TM&DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Công ty liên kết	-	6.413.612.175
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	**(76.654.413.134)**
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Công ty liên kết	-	(76.654.413.134)
- Phải trả về thi công xây dựng		**11.115.029.050**	**(14.790.933.394)**
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	10.993.287.900	(14.790.933.394)
Công ty CP Đại Hồng Sơn	Công ty liên kết	121.741.150	-
- Phải trả ngắn hạn khác		-	**(4.177.784.652)**
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	-	(4.177.784.652)

3. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận

Đơn vị tính: VND

Nội dung	Quý 2 năm 2024	Quý 2 năm 2025	Chênh lệch
Doanh thu thuần	171.505.685.952	80.226.382.464	(91.279.303.488)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	50.498.956.726	58.114.894.301	7.615.937.575

Doanh thu thuần hợp nhất quí 2 năm 2025 giảm 53,22%; lợi nhuận hợp nhất sau thuế TNDN quý 2 năm 2025 tăng 15,08% 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 cũng vẫn rất khó khăn trong quý 2 năm 2025 ảnh hưởng đến công tác bán hàng của Công ty. Tuy nhiên, trong quý 2 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 hợp nhất sau thuế TNDN quý 2 năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm trước.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Quỳnh Hoa	Mai Thị Tuyết Lan	Lê Viết Liên

Lập ngày 28 tháng 7 năm 2025

PHỤ LỤC 01

Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác (Fusion)	Tổng cộng
I	**NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH**						
1	**Số dư đầu năm**	**45.217.646.111**	**37.302.927.830**	**46.340.107.568**	**3.696.739.215**	**292.816.776.404**	**425.374.197.128**
2	**Số tăng trong kỳ**	**-**	**36.200.000**	**742.879.529**	**104.186.364**	**-**	**883.265.893**
	- Mua sắm mới	-	36.200.000	742.879.529	104.186.364	-	883.265.893
	- Xây dựng mới	-	-	-	-	-	-
3	**Giảm trong kỳ**	**-**	**-**	**(1.173.150.000)**	**-**	**-**	**(1.173.150.000)**
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.173.150.000)	-	-	(1.173.150.000)
	- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4	**Số dư cuối kỳ**	**45.217.646.111**	**37.339.127.830**	**45.909.837.097**	**3.800.925.579**	**292.816.776.404**	**425.084.313.021**
II	**GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ**						
1	**Số dư đầu năm**	**26.991.126.288**	**29.622.658.279**	**30.151.670.472**	**3.207.333.313**	**34.060.872.507**	**124.033.660.859**
2	Khấu hao trong kỳ	887.433.182	709.659.973	1.795.830.156	143.164.820	3.521.400.198	7.057.488.329
3	Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.173.150.000)	-	-	(1.173.150.000)
4	Giảm khác	-	-	-	-	-	-
5	**Số dư cuối kỳ**	**27.878.559.470**	**30.332.318.252**	**30.774.350.628**	**3.350.498.133**	**37.582.272.705**	**129.917.999.188**
III	**GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH**						
1	Tại ngày đầu năm	18.226.519.823	7.680.269.551	16.188.437.096	489.405.902	258.755.903.897	301.340.536.269
2	Tại ngày cuối kỳ	17.339.086.641	7.006.809.578	15.135.486.469	450.427.446	255.234.503.699	295.166.313.833

PHỤ LỤC 02

VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: đồng

Chi tiết	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	LNST chưa phân phối và các quỹ		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
			Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		
SỐ DƯ ĐẦU NĂM TRƯỚC	**1.351.048.810.000**	**99.332.644.431**	**200.918.847.838**	**235.034.789.761**	**21.677.935.942**	**1.908.013.027.972**
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	232.598.410.000	-	-	(232.598.410.000)	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	66.057.103.130	847.859.400	66.904.962.530
- Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	199.902.440.000	99.661.670.000	-	-	-	299.564.110.000
- Trích lập các quỹ	-	-	47.732.671	(1.548.625.268)	(31.821.781)	(1.532.714.378)
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(840.000.000)	(840.000.000)
- Tăng/ (giảm) khác	-	-	-	-	-	-
SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY	**1.783.549.660.000**	**198.994.314.431**	**200.966.580.509**	**66.944.857.623**	**21.653.973.561**	**2.272.109.386.124**
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	71.452.233.156	316.122.459	71.768.355.615
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu		-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	126.819.215	(290.638.428)	(84.546.144)	(248.365.357)
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(960.000.000)	(960.000.000)
SỐ DƯ CUỐI KỲ	**1.783.549.660.000**	**198.994.314.431**	**201.093.399.724**	**138.106.452.351**	**20.925.549.876**	**2.342.669.376.382**

HODECO

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

BA RIA – VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Tầng 3, HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường Tam Thắng, Tp. HCM
Tel: (0254) 3856 274 – Fax: (0254) 3856 205
Email: info@hodeco.vn - website: www.hodeco.vn