

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 3 - 2025

TP.HCM, tháng 10/ 2025

NỘI DUNG

Trang

➤ Bảng cân đối kế toán	01 - 03
➤ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	04
➤ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	05 - 06
➤ Thuyết minh Báo cáo tài chính	07 - 40
Phụ lục 1 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình	41
Phụ lục 2 – Vốn chủ sở hữu	42



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025 (*)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.964.849.195.364	2.234.453.095.575
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	268.860.225.508	4.494.396.853
1. Tiền	111		268.860.225.508	4.494.396.853
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		1.272.274.041.638	857.890.601.367
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	802.962.733.229	521.290.753.359
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	212.536.327.672	179.293.601.427
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	257.833.459.832	158.379.135.676
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.058.479.095)	(1.072.889.095)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	1.413.495.753.854	1.350.192.926.456
1. Hàng tồn kho	141		1.413.495.753.854	1.350.192.926.456
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.595.711.158	17.260.902.735
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	4.425.965.717	17.260.902.735
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.169.745.441	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.360.557.207.098	2.616.814.125.531
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		7.400.000	7.400.000
1. Phải thu dài hạn khách hàng	211		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	7.400.000	7.400.000
II. Tài sản cố định	220		278.077.635.725	279.434.707.050
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	277.409.731.550	278.611.168.176
- Nguyên giá	222		369.204.612.653	363.212.227.725
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(91.794.881.103)	(84.601.059.549)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	667.904.175	823.538.874
- Nguyên giá	228		1.888.903.392	1.888.903.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.220.999.217)	(1.065.364.518)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025 (*)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	53.531.966.517	54.777.960.458
- Nguyên giá	231		71.508.092.192	71.508.092.192
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(17.976.125.675)	(16.730.131.734)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.663.339.321.314	1.362.023.987.883
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7	1.662.309.696.314	1.362.023.987.883
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	1.029.625.000	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2c	362.171.694.476	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		323.890.082.257	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		(10.832.387.781)	(11.366.033.687)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.429.189.066	3.020.640.861
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	2.691.267.162	2.282.718.957
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		737.921.904	737.921.904
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.325.406.402.462	4.851.267.221.106

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025 (*)
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.438.220.828.386	2.541.157.641.082
I. Nợ ngắn hạn	310		1.636.184.975.885	2.075.177.936.458
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	40.094.840.654	184.507.630.618
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14a	290.133.420.220	273.567.885.457
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	147.047.243.973	35.341.782.716
4. Phải trả người lao động	314		4.712.253.829	5.439.855.085
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	61.177.125.573	63.024.388.860
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17a	167.376.749.986	484.061.449
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	69.173.478.740	338.345.277.512
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	832.064.791.156	1.141.045.434.784
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		24.405.071.754	33.421.619.977

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025 (*)
II. Nợ dài hạn	330		802.035.852.501	465.979.704.624
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.14b	10.632.000.000	9.303.000.000
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17b	4.672.803.020	5.008.939.385
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	29.511.006.124	29.586.006.124
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	757.220.043.357	422.081.759.115
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.887.185.574.076	2.310.109.580.024
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	2.887.185.574.076	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
- 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		198.893.506.140	198.893.506.140
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		705.748.093.505	128.672.099.453
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		128.672.099.453	58.850.119.078
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		577.075.994.052	69.821.980.375
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		5.325.406.402.462	4.851.267.221.106

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Lê Quỳnh Hoa

Mai Thị Tuyết Lan

Lê Viết Liên

Lập, ngày 15 tháng 10 năm 2025

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	T.M	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2025	Năm 2024 ^(*)	Năm 2025	Năm 2024 ^(*)
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	1	VI.01	38.052.766.013	101.727.681.102	142.238.253.827	294.576.499.591
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.02	-	10.034.420.565	-	10.034.420.565
3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp DV	10	VI.03	38.052.766.013	91.693.260.537	142.238.253.827	284.542.079.026
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	34.410.865.817	40.693.130.157	105.480.342.022	146.790.550.485
5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp DV	20		3.641.900.196	51.000.130.380	36.757.911.805	137.751.528.541
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	700.246.957.626	2.742.925.190	776.317.127.854	22.693.477.967
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	21.026.680.177	20.792.644.177	50.491.464.765	38.395.977.385
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		18.336.240.182	12.963.864.332	48.618.015.225	38.633.907.867
8. Chi phí bán hàng	24		2.084.713.714	2.046.662.819	6.325.617.050	6.246.296.127
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		16.271.121.584	6.353.592.424	32.812.979.634	19.021.047.366
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		664.506.342.347	24.550.156.150	723.444.978.210	96.781.685.630
11. Thu nhập khác	31	VI.07	491.256.395	7.126.152	1.804.128.326	38.555.337
12. Chi phí khác	32	VI.08	2.319.238.135	15.270.276.755	3.105.199.902	15.663.381.489
13. Lợi nhuận khác	40		(1.827.981.740)	(15.263.150.603)	(1.301.071.576)	(15.624.826.152)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		662.678.360.607	9.287.005.547	722.143.906.634	81.156.859.478
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		133.483.088.481	4.314.001.925	145.067.912.582	16.711.621.355
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		529.195.272.126	4.973.003.622	577.075.994.052	64.445.238.123

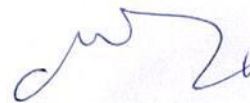
Người lập biểu



Lê Quỳnh Hoa

Lập, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Kế toán trưởng



Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Ghi chú: (*) Báo cáo kết quả kinh doanh riêng quý 3 năm 2024 và Báo cáo kết quả kinh doanh riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024 Công ty lấy số liệu của Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2024 đã được công bố thông tin.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024(*)
1	2	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	722.143.906.634	81.156.859.478
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	8.595.450.194	8.506.542.231
- Các khoản dự phòng	03	(548.055.906)	(4.032.263.906)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền	04	8.650.146	18.228.281
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(775.031.098.421)	(20.501.635.963)
- Chi phí lãi vay	06	48.618.015.225	38.633.907.867
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	3.786.867.872	103.781.637.988
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	159.309.025.285	116.907.032.101
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(363.588.535.829)	(143.816.087.731)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(293.868.761.187)	(38.470.952.089)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	12.426.388.813	(35.765.188.130)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(46.866.593.942)	(38.633.907.867)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(23.525.084.499)	(120.002.757.611)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(9.016.548.223)	(19.955.514.730)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(561.343.241.710)	(175.955.738.069)
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	(7.022.009.928)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 ^(*)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(9.195.042)	(23.900.832)
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	(139.031.694.995)	(77.400.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	938.998.590.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.624.389.862	20.501.635.963
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	799.560.079.897	(56.922.264.869)
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	1.166.808.666.494	682.712.653.565
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.140.651.025.880)	(738.402.896.353)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	26.157.640.614	243.873.867.212
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	264.374.478.801	10.995.864.274
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.494.396.853	6.098.081.876
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(8.650.146)	(18.228.281)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	268.860.225.508	17.075.717.869

Người lập biểu



Lê Quỳnh Hoa

Lập, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Kế toán trưởng



Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Việt Liên

Ghi chú: ^(*)Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán từ 01/01/2024 đến 30/9/2024 Công ty lấy số liệu của Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2024 đã được công bố thông tin.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

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 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. HCM	3500444601-007

Các công ty con, công ty liên kết

Tên	Lĩnh vực kinh doanh chính	Vốn điều lệ	% Sở hữu	% Biểu quyết
Công ty con				
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Xây lắp	15 tỷ đồng	51	51
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Sản xuất và xây lắp	30 tỷ đồng	60	60
Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Dịch vụ	10 tỷ đồng	100	100
Công ty liên kết				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	16 tỷ đồng	35	35
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	BĐS và Dịch vụ	330 tỷ đồng	34,85	34,85
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Xây lắp và dịch vụ cho thuê BĐS	302,43 tỷ đồng	39,97	39,97

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 chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính 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.

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:

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo quy định của Nhà nước Việt Nam về chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành; phù hợp với những chuẩn mực kế toán quốc tế và những thông lệ kế toán được Nhà nước Việt Nam thừa nhận.

Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các dòng tiền của doanh nghiệp. Để đảm bảo yêu cầu trung thực và hợp lý, các báo cáo tài chính được lập và trình bày trên cơ sở tuân thủ và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định có liên quan hiện hành.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong Bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu qui định tại Chuẩn mực số 21 - Trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. 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 (hoặc tỷ giá bình quân liên ngân hàng) 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 bình quân liên ngân hàng

do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào 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.

2. 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.

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm cho nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ, hàng hóa, thành phẩm mà giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

3. 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. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán 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.

Tỷ lệ khấu hao được áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính.

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 | 04 - 15 năm |

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| - Phương tiện vận tải | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 08 năm |
| - Tài sản cố định hữu hình 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.

4. 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

5. 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 kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là 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 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 lũy 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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 xây dựng

Các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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.

13. 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.

- 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.

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 trừ 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.

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

14. 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.

15. 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	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
- Tiền mặt	3.333.318.299	310.765.470
- Tiền gửi ngân hàng	265.148.601.721	3.500.834.673
VND	264.855.770.586	3.333.123.408
USD	292.831.135	167.711.265
- Tiền đang chuyển	378.305.488	682.796.710
Cộng	268.860.225.508	4.494.396.853

2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh	30/09/2025 VND			01/01/2025 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	30/09/2025 VND			01/01/2025 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	30/09/2025 VND		01/01/2025 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 con, Công ty liên kết	30/09/2025 VND			01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng ⁽ⁱ⁾	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng ⁽ⁱ⁾
Đầu tư vào công ty con	35.650.000.000	35.302.547.326	(347.452.674)	35.650.000.000	35.465.982.531	(184.017.469)
Công ty CP Bê tông và Xây lấp Hodeco (60%)	18.000.000.000	18.000.000.000	-	18.000.000.000	18.000.000.000	-
Công ty CP Xây dựng BĐS Hodeco (51%)	7.650.000.000	7.302.547.326	(347.452.674)	7.650.000.000	7.465.982.531	(184.017.469)
Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco (100%)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	323.890.082.257	313.405.147.150	(10.484.935.107)	879.801.462.966	868.619.446.748	(11.182.016.218)
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco (35%)	5.600.000.000	5.600.000.000	-	5.600.000.000	5.600.000.000	-
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận (34,85%) ^(*)	115.000.000.000	115.000.000.000	-	115.000.000.000	115.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu ^(**)	-	-	-	570.015.020.148	570.015.020.148	-
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (Mã CP: HUB- 39,97%)	203.290.082.257	192.805.147.150	(10.484.935.107)	189.186.442.818	178.004.426.600	(11.182.016.218)
Cộng	359.540.082.257	348.707.694.476	(10.832.387.781)	915.451.462.966	904.085.429.279	(11.366.033.687)

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty số 81/NQ-PTN ngày 07/8/2025, Công ty thay đổi phương thức nhận chuyển nhượng Dự án Khu du lịch Biển Đá Vàng bằng cách tách Công ty CP TM và DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận thành hai pháp nhân trong đó Công ty sẽ sở hữu cổ phần của pháp nhân mới là Công ty CP TM và DV Bất động sản Ý Ngọc Biển Đá Vàng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, chưa hoàn thiện xong thủ tục tách Công ty CP TM và DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận.

(**) Trong quý 3 năm 2025 Công ty đã thoái hết vốn tại Công ty CP Đầu tư XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu.

(i) Tình hình biến động dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Số đầu năm	(11.366.033.687)	(22.918.571.818)
Trích lập dự phòng	(163.435.205)	(18.028.340.318)
Hoàn nhập dự phòng	697.081.111	22.918.571.818
Số cuối kỳ	(10.832.387.781)	(18.028.340.318)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	465.024.619.744	(292.835.000)	518.350.201.316	(292.835.000)
Công ty TNHH Success Real Estate ⁽ⁱ⁾	335.850.000.000	-	-	-
Các khách hàng khác	2.088.113.485	(418.233.801)	2.940.552.043	(432.643.801)
Cộng	802.962.733.229	(711.068.801)	521.290.753.359	(725.478.801)
Phải thu ngắn hạn khách hàng là các bên liên quan	208.071.000	-	208.071.000	-
<i>Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco</i>	<i>208.071.000</i>	<i>-</i>	<i>208.071.000</i>	<i>-</i>

(i) Khoản phải thu của Công ty TNHH Success Real Estate từ bán cổ phần của Công ty CP Đầu tư XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu được đảm bảo bởi khoản đặt cọc 44.370.000.000 đồng của Công ty CP TV Đầu tư và Thương mại Tân Cương (chi tiết xem tại thuyết minh V.18) và Thư bảo lãnh thanh toán ngày 27/06/2025 của Ngân hàng TMCP Quân đội với giá trị bảo lãnh 291.480.000.000 đồng.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		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	4.373.217.084	-	1.817.068.784	-
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	3.217.044.748	-	1.953.139.196	-
Nguyễn Ngọc Tuấn	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng kỹ thuật cơ điện VNEC	20.331.690.682	-	1.928.918.599	-
Khoản trả cho tích lũy quỹ đất tại xã Long Điền	-	-	45.018.000.000	-
Hoàng Kim Minh ⁽ⁱⁱ⁾	72.294.600.000	-	18.000.000.000	-
Công ty TNHH VSP Capital	3.000.000.000	-	-	-

**4. Trả trước cho người
bán ngắn hạn****30/09/2025**
VND**01/01/2025**
VND

	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các nhà cung cấp khác	7.322.975.158	(347.410.294)	8.579.674.848	(347.410.294)
Cộng	212.536.327.672	(347.410.294)	179.293.601.427	(347.410.294)
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	3.217.044.748	-	1.953.139.196	-
<i>Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco</i>	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, TP. Hồ Chí Minh.
- (ii) Khoản thanh toán cho ông Hoàng Kim Minh về tích lũy quỹ đất cho dự án Cỏ Mây tại phường Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng 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**30/09/2025**
VND**01/01/2025**
VND**a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	11.233.028.124	-	21.071.196.652	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	43.000.000	-	10.000.000	-
Phải thu khác	246.557.431.708	-	137.297.939.024	-
<i>Công ty CP ĐT Xây dựng</i>		-	17.278.570.194	-
<i>Giải trí Đại Dương Vũng Tàu</i>	-	-		-
<i>Công ty CP TM&DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận</i>	6.543.241.805	-	6.413.612.175	-
<i>Nguyễn Thị Phương Tâm⁽ⁱ⁾</i>	237.828.055.556	-	112.900.000.000	-
<i>Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco</i>	1.440.000.000	-	-	-
<i>Các khoản phải thu khác</i>	746.134.347	-	705.756.655	-
Cộng	257.833.459.832	-	158.379.135.676	-
Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan	7.983.241.805	-	6.413.612.175	-
<i>Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco</i>	1.440.000.000	-	-	-
<i>Công ty CP TM&DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận</i>	6.543.241.805	-	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. Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty số 81/NQ-PTN ngày 07/8/2025, Công ty thay đổi phương thức nhận chuyển nhượng Dự án Khu du lịch Biển Đá Vàng bằng cách tách Công ty CP TM và DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận thành hai pháp nhân trong đó Công ty sẽ sở hữu cổ phần

của pháp nhân mới là Công ty CP TM và DV Bất động sản Ý Ngọc Biển Đá Vàng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, chưa hoàn thiện xong thủ tục tách Công ty CP TM và DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận.

b. Phải thu dài hạn khác	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	7.400.000	7.400.000
Cộng	7.400.000	7.400.000

6. Hàng tồn kho	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.531.085.188	1.191.877.251
- Công cụ, dụng cụ	-	20.279.200
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	1.320.386.602.252	1.257.425.419.304
- Hàng hóa bất động sản (**)	91.523.705.879	91.523.705.879
- Hàng hóa	54.360.535	31.644.822
Cộng	1.413.495.753.854	1.350.192.926.456

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
(*) Chi phí SX, KD dở dang	1.320.386.602.252	1.257.425.419.304
- Khu nhà ở, khách sạn Hodeco Sea villages	36.327.026.098	35.435.209.095
- Khu nhà ở phức hợp The Light City	943.489.043.035	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	73.358.000.286	72.467.037.431
- Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ	64.368.278.775	71.619.161.820
- Chung cư Ecotown Phú Mỹ	57.662.687.235	23.291.853.107
- Chung cư Thống Nhất tại đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Vũng Tàu, TP. HCM	46.484.722.733	46.244.810.258
- Khu biệt thự Trần Phú, phường Vũng Tàu, TP. HCM	94.975.972.768	94.349.596.282
- Khu nhà ở đôi 2 phường Rạch Dừa	258.367.256	258.367.256

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	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	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	956.598.669	956.598.669
- Khu đô thị Phước Thắng	205.434.757.669	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 xã Long Điền, Tp. HCM	793.633.083.388	572.924.031.448
- Khu đô thị Cò Mây, phường Phước Thắng, TP. HCM	646.117.822.884	612.881.893.947
- Khu DL sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhát	499.156.098	499.156.098
Cộng	1.662.309.696.314	1.362.023.987.883

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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí môi giới chuyển nhượng cổ phần	-	15.615.729.954
Chi phí mua bảo hiểm	695.862.828	361.897.597
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	148.007.770	151.828.829
Phí bảo lãnh ký quỹ dự án the Light	42.251.103	169.004.415
Chi phí đồng phục	513.668.007	614.761.600
Chi phí phần mềm máy tính	317.430.216	-
Chi phí cho các hoạt động của Văn phòng Công ty	1.648.270.243	-
Chi phí phát hành trái phiếu	400.000.000	-
Chi phí khác	660.475.550	347.680.340
Cộng	4.425.965.717	17.260.902.735

b. Chi phí trả trước dài hạn

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	996.387.253	858.303.100
Chi phí sửa chữa xe	233.495.262	137.163.705
Chi phí bảo trì chung cư lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	-	80.461.835
Chi phí sửa chữa tài sản tại Fusion	1.029.555.300	617.464.114
Chi phí đào tạo	135.134.209	216.499.486
Chi phí khác	296.695.138	372.826.717
Cộng	2.691.267.162	2.282.718.957

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình.

Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 41)

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	1.888.903.392
Tăng/ giảm trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	1.888.903.392
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	1.065.364.518
Khấu hao trong kỳ	155.634.699
Số dư cuối kỳ	1.220.999.217
Giá trị còn lại	
- Tại ngày đầu năm	823.538.874
- Tại ngày cuối kỳ	667.904.175

11. Tăng giảm bất động sản đầu tư	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	-	1.245.993.941	1.245.993.941
- Số dư cuối kỳ	-	17.976.125.675	17.976.125.675
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	35.790.816.517	53.531.966.517

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 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 30/09/2025. Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/09/2025 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 phường Tam Thắng, Tp. Hồ Chí Minh	41.189.097.935	13.053.000.065	28.136.097.870

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường Rạch Dừa, Tp. HCM	8.074.195.742	2.287.688.810	5.786.506.932
Tầng hầm lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp. HCM	11.331.993.974	1.775.993.148	9.556.000.826
Bất động sản cho thuê tại chung cư Bình Giã	10.912.804.541	859.443.652	10.053.360.889
Cộng	71.508.092.192	17.976.125.675	53.531.966.517

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
- Chi phí cài đặt phần mềm	1.029.625.000	-
Cộng	1.029.625.000	-

13. Phải trả người bán ngắn hạn	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.499.389.111	2.457.318.687
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	6.900.059.325	22.668.609.127
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	11.987.500.382	6.105.962.128
Đặng Phương Vy	124.465.000	7.124.465.000
Đỗ Văn Tặng	1.143.680.000	8.143.680.000
Đặng Văn Tàu	3.350.423.882	6.414.423.882
Công ty CP Đầu tư Demandco	1.919.966.221	2.776.511.448
Hoàng Kim Minh	-	115.705.400.000
Công ty MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco	-	16.570.500
CN Công ty CP Eurowindow	-	3.186.207.276
Công ty CP Chứng khoán VietCap	6.050.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	7.119.356.733	9.908.482.570
Cộng	40.094.840.654	184.507.630.618

Phải trả người bán là các bên liên quan	20.386.948.818	31.248.460.442
<i>Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco</i>	<i>1.499.389.111</i>	<i>2.457.318.687</i>
<i>Công ty CP XD - Bất động sản Hodeco</i>	<i>6.900.059.325</i>	<i>22.668.609.127</i>
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco</i>	<i>11.987.500.382</i>	<i>6.105.962.128</i>
<i>Công ty MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco</i>	<i>-</i>	<i>16.570.500</i>

14. Người mua trả tiền trước

a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Các khách hàng mua bất động sản	289.709.642.736	273.220.570.853
Các khách hàng khác	423.777.484	347.314.604
Cộng	290.133.420.220	273.567.885.457
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan		
<i>Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế</i>	<i>73.792.190.407</i>	<i>73.792.190.407</i>
	<i>73.792.190.407</i>	<i>73.792.190.407</i>

b. Người mua trả tiền trước dài hạn

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	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 nộp nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
- Thuế GTGT	13.271.755.714	6.979.945.825	16.651.600.204	3.600.101.335
- Thuế TTĐB	1.675.175	40.171.769	33.833.170	8.013.774
- Thuế TNDN	21.388.061.767	145.067.912.582	23.525.084.499	142.930.889.850
- Thuế TNCN	634.664.392	10.247.830.812	10.374.256.190	508.239.014
- Tiền sử dụng đất	-	69.970.999	69.970.999	-
- Các loại thuế khác	45.625.668	635.326.909	680.952.577	-
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	9.186.303.520	9.186.303.520	-
Cộng	35.341.782.716	172.227.462.416	60.522.001.159	147.047.243.973

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	-	139.799.548
Chi phí cho hoạt động khách sạn Fusion	2.978.154.449	1.165.561.215
Chi phí lãi vay	38.227.523.698	42.165.906.418
Chi phí dự án Ngọc Tước 2	16.916.963.093	19.553.121.679
Chi phí trích trước khác	3.054.484.333	-
Cộng	61.177.125.573	63.024.388.860

17. Doanh thu chưa thực hiện

a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Doanh thu nhận trước	167.376.749.986	484.061.449
Cộng	167.376.749.986	484.061.449

b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Doanh thu nhận trước	4.672.803.020	5.008.939.385
Cộng	4.672.803.020	5.008.939.385

18. Phải trả khác

a. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	187.831.000	255.896.000
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	462.218.000	402.925.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	815.706.602	830.125.538
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	67.707.723.138	336.856.330.974
<i>Thu nhập trả cho chủ sở hữu căn hộ Fusion</i>	<i>1.749.856.742</i>	<i>3.499.713.443</i>
<i>Phạm Thị Thu Lộc</i>	<i>6.400.000.000</i>	<i>6.400.000.000</i>

a. Phải trả ngắn hạn khác	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nhận góp vốn dự án Đại Dương	-	305.415.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	45.781.882	11.511.577.214
Công ty CP TV Đầu tư và Thương mại Tân Cương ⁽ⁱ⁾	44.370.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.142.084.514	10.030.040.317
Cộng	69.173.478.740	338.345.277.512
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan	45.781.882	11.511.577.214
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	45.781.882	11.511.577.214

(i) 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	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.673.006.124	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 ⁽ⁱⁱ⁾	27.838.000.000	27.838.000.000
	-	-
Cộng	29.511.006.124	29.586.006.124

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

19. Các khoản vay và nợ

a. Vay ngắn hạn

Vay ngắn hạn

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT ⁽¹⁾

Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽²⁾

Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽³⁾

Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 ⁽⁴⁾

Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽⁵⁾

Ngân hàng TMCP Công thương, CN Vũng Tàu ⁽⁶⁾

Công ty TNHH Lương Gia ⁽⁷⁾

Vay các Công ty chứng khoán

Vay khác ⁽⁸⁾

Vay dài hạn đến hạn trả

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT

Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu

Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽⁹⁾

Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽¹⁰⁾

Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽¹¹⁾

Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 ⁽¹²⁾

	30/09/2025 VND	Tăng/(giảm) trong kỳ VND	01/01/2025 VND
Vay ngắn hạn	659.767.871.482	(147.104.439.931)	806.872.311.413
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT ⁽¹⁾	91.842.643.765	(16.873.746.237)	108.716.390.002
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽²⁾	74.956.609.910	(23.625.680.298)	98.582.290.208
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽³⁾	98.556.717.376	(125.423.889.847)	223.980.607.223
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 ⁽⁴⁾	88.190.529.566	(11.228.259.145)	99.418.788.711
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽⁵⁾	46.583.278.159	3.088.832.045	43.494.446.114
Ngân hàng TMCP Công thương, CN Vũng Tàu ⁽⁶⁾	7.699.262.568	(7.694.256.010)	15.393.518.578
Công ty TNHH Lương Gia ⁽⁷⁾	25.000.000.000	-	25.000.000.000
Vay các Công ty chứng khoán	-	(23.223.292.563)	23.223.292.563
Vay khác ⁽⁸⁾	226.938.830.138	57.875.852.124	169.062.978.014
Vay dài hạn đến hạn trả	172.296.919.674	(161.876.203.697)	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	-	(14.000.000.000)	14.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽⁹⁾	87.620.000.000	(31.003.250.238)	118.623.250.238
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽¹⁰⁾	27.835.148.445	(63.034.267.812)	90.869.416.257
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽¹¹⁾	44.000.000.000	(22.000.000.000)	66.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 ⁽¹²⁾	12.841.771.229	(3.838.685.647)	16.680.456.876
Cộng	832.064.791.156	(308.980.643.628)	1.141.045.434.784

- (1) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo 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 7,5%/năm đến 8,2%/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 30/09/2025: 91.842.643.765 đồng.
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 463.100.000.000 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 30/09/2025 là: 74.956.609.910 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 145.979.074.401 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: 9,0%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2025: 98.556.717.376 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 383.710.000.000 đồng.
- (4) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 193/2024/HĐTD/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/HĐTD/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 8,8%/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 30/09/2025: 88.190.529.566 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 155.778.964.000 đồng;
- (5) 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 6,8%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2025: 46.583.278.159 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 81.899.000.000 đồng;

- (6) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo 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 30/09/2025: 7.699.262.568 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 54.600.000.000 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 24/2024/PLHĐVV-PTN ngày 31/12/2024; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2025: 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) 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 30/09/2025: 226.938.830.138 đồng.
- (9) 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 30/09/2025: 109.309.456.266 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.490.316.000.000 đồng.
- (10) 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 30/09/2025: 27.835.148.445 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 27.835.148.445 đồng).

(11) 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 30/09/2025: 66.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 44.000.000.000 đồng).

(12) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2

Hợp đồng tín dụng số 57/2021/HĐTD/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 30/09/2025: 37.531.027.972 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 12.510.342.657 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 155.778.964.000 đồng.

Hợp đồng cho vay kiêm thế chấp tài sản số 116/2025/HĐTD/DSG ngày 08/08/2025; Số tiền vay: 1.740.000.000 đồng; Lãi suất: 8%/năm trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân và được điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng dành cho khách hàng doanh nghiệp của TPBank tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3.6%/năm. Mục đích: Mua xe phục vụ công tác đi lại cho công ty; Hình thức đảm bảo tiền vay: bằng chính tài sản với giá trị tài sản bảo đảm là: 2.628.000.000 đồng. Số dư nợ gốc tại ngày 30/09/2025: 1.740.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 331.428.572 đồng).

b. Vay dài hạn	30/09/2025	Tăng/ (giảm) trong kỳ	01/01/2025
	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng	266.164.553.011	(155.917.206.104)	422.081.759.115
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽¹³⁾	26.895.915.441	26.895.915.441	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu	-	(7.000.000.000)	7.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽¹⁴⁾	21.689.456.266	(65.715.000.000)	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 ⁽¹⁵⁾	22.000.000.000	(44.000.000.000)	66.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 ⁽¹⁶⁾	26.429.256.743	(11.101.771.229)	37.531.027.972

	30/09/2025	Tăng/ (giảm) trong kỳ	01/01/2025
	VND	VND	VND
b. Vay dài hạn			
Các cá nhân khác ⁽¹⁷⁾	169.149.924.561	(27.161.201.872)	196.311.126.433
Trái phiếu	491.055.490.346	491.055.490.346	-
Trái phiếu doanh nghiệp ⁽¹⁸⁾	491.055.490.346	491.055.490.346	-
Cộng	757.220.043.357	335.138.284.242	422.081.759.115

- (13) 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 30/09/2025: 26.895.915.441 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 263.347.000.000 đồng
- (14) 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 Phước Thấn, 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 30/09/2025: 109.309.456.266 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.490.316.000.000 đồng.
- (15) 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 30/09/2025: 66.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 44.000.000.000 đồng).
- (16) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2

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 30/09/2025: 37.531.027.972 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 12.510.342.657 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 155.778.964.000 đồng.

Hợp đồng cho vay kiêm thế chấp tài sản số 116/2025/HDTD/DSG ngày 08/08/2025; Số tiền vay: 1.740.000.000 đồng; Lãi suất: 8%/năm trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân và được điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng dành cho khách hàng doanh nghiệp của TPBank tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3.6%/năm. Mục đích: Mua xe phục vụ công tác đi lại cho công ty; Hình thức đảm bảo tiền vay: bằng chính tài sản với giá trị tài sản bảo đảm là: 2.628.000.000 đồng. Số dư nợ gốc tại ngày 30/09/2025: 1.740.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 331.428.572 đồng).

- (17) 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 30/09/2025: 169.149.924.561 đồng.
- (18) Là trái phiếu doanh nghiệp do Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa- Vũng Tàu phát hành với tổng mệnh giá 500.000.000.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm tỷ Đồng Việt Nam), số lượng trái phiếu đã phát hành: 5.000 trái phiếu. Trong đó:
- Đợt 01: 2.000 (Hai nghìn) Trái Phiếu tương đương với tổng mệnh giá phát hành 200.000.000.000 VND (Hai trăm tỷ Đồng Việt Nam). Lãi suất trái phiếu: 11%/năm áp dụng cố định đối với 12 tháng đầu tiên, và lãi suất được thay đổi 06 tháng một lần theo lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Thời hạn trái phiếu: 36 tháng kể từ ngày 27/8/2025 đến ngày 27/8/2028. Mục đích phát hành trái phiếu: Cơ cấu lại nợ vay ngân hàng.
 - Đợt 02: 3.000 (Ba nghìn) Trái Phiếu tương đương với tổng mệnh giá phát hành 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ Đồng Việt Nam). Lãi suất trái phiếu: 10,5%/năm áp dụng cố định đối với 12 tháng đầu tiên, và lãi suất được thay đổi 06 tháng một lần theo lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,5%/năm. Thời hạn trái phiếu: 36 tháng từ ngày 04/9/2025 đến ngày 04/9/2028. Mục đích phát hành trái phiếu: Thực hiện dự án Khu đô thị Phước Thắng.

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

20.1. Vốn chủ sở hữu: (Phụ lục 02, trang 42)

20.2. Các giao dịch vốn góp của chủ sở hữu	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
+ Vốn góp đầu năm	1.783.549.660.000	1.351.048.810.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	432.500.850.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	1.783.549.660.000	1.783.549.660.000
+ Cổ phiếu quỹ	-	-

20.3. Cổ phiếu

	30/09/2025 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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>178.354.966</i>	<i>178.354.966</i>
Cổ phiếu quỹ	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	178.354.966	178.354.966
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>178.354.966</i>	<i>178.354.966</i>
- 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.

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
- Doanh thu bất động sản	8.396.403.170	76.417.534.554
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	29.656.362.843	25.310.146.548
- Doanh thu xây dựng	-	-
Cộng	38.052.766.013	101.727.681.102
02. Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
- Hàng bán bị trả lại	-	10.034.420.565
Cộng	-	10.034.420.565

03. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
- Doanh thu thuần kinh doanh BĐS đầu tư	8.396.403.170	66.383.113.989
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	29.656.362.843	25.310.146.548
- Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	-	-
Cộng	38.052.766.013	91.693.260.537
04. Giá vốn hàng bán	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
- Giá vốn của hàng hóa BĐS đã cung cấp	7.479.455.433	16.842.738.890
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	26.931.410.384	23.850.391.267
- Giá vốn xây dựng	-	-
Cộng	34.410.865.817	40.693.130.157
05. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.029.223.090	16.253.717
- Lãi bán cổ phần Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	696.378.483.051	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.851.300.000	2.649.447.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá	30.145.485	13.608.159
- Lãi bán hàng trả chậm	957.806.000	63.616.314
Cộng	700.246.957.626	2.742.925.190
06. Chi phí tài chính	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
- Chi phí lãi vay	18.336.240.182	12.963.864.332
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	1.250.416.000	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	4.409.445
- Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá khoản đầu tư	1.440.023.995	7.824.370.400
Cộng	21.026.680.177	20.792.644.177
07. Thu nhập khác	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
- Thu nhập từ nhận đền bù đất dự án	300.753.183	-
- Thu tiền phạt	190.500.000	-
- Các khoản khác	3.212	7.126.152
Cộng	491.256.395	7.126.152

08. Chi phí khác	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
- Chi phí bán, thanh lý tài sản	-	670.166.954
- Chi phí phạt	250.054.516	14.527.448.079
- Chi phí khác	2.069.183.619	72.661.722
Cộng	2.319.238.135	15.270.276.755

09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	247.968.196.190	2.614.439.498
- Chi phí nhân công	24.685.721.368	15.442.563.278
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.016.152.059	2.866.138.556
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.115.974.579	52.280.849.984
- Chi phí khác bằng tiền	32.949.474.540	43.567.856.845
Cộng	352.735.518.736	116.771.848.161

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 3 năm 2025

Chỉ tiêu	KD Bất động sản	Xây dựng	Thương mại & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	8.396.403.170	-	29.656.362.843	38.052.766.013
Chi phí bộ phận	(7.479.455.433)	-	(26.931.410.384)	(34.410.865.817)
Kết quả kinh doanh bộ phận	916.947.737	-	2.724.952.459	3.641.900.196
Doanh thu tài chính				700.246.957.626
Chi phí tài chính				(21.026.680.177)
Chi phí bán hàng				(2.084.713.714)
Chi phí quản lý DN				(16.271.121.584)
Thu nhập khác				491.256.395

Chỉ tiêu	KD Bất động sản	Xây dựng	Thương mại & Dịch vụ	Cộng VND
Chi phí khác				(2.319.238.135)
Thuế TNDN				(133.483.088.481)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				-
Lợi nhuận sau thuế				529.195.272.126

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:

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 09 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 30/09/2025 như sau:

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao, thưởng của thành viên Hội đồng quản trị		1.161.000.000	3.060.983.807
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch	243.000.000	681.856.699
Ông Lê Viết Liên	Thành viên	153.000.000	493.993.937
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên	153.000.000	450.062.555
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	153.000.000	348.471.236
Ông Lê Quốc Trung	Thành viên	153.000.000	348.471.236
Ông Lê Quý Định	Thành viên	153.000.000	348.471.236
Ông Nguyễn Đình Duy	Thành viên	153.000.000	389.656.906
Phụ cấp, thưởng Ban Kiểm soát		216.000.000	528.299.689
Ông Hồ Diên Tiếu	Trưởng ban	90.000.000	223.557.010
Ông Hoàng Chung Kiên	Thành viên	63.000.000	152.371.340

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Phan Văn Thắng	Thành viên	63.000.000	152.371.340
Lương, thưởng Ban Điều hành		10.656.126.743	5.353.055.514
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	3.333.395.386	1.684.298.523
Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc	3.033.833.717	1.423.661.341
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng GD	2.862.929.075	1.166.402.455
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng	1.425.968.565	1.078.693.195
Tổng cộng		12.033.126.743	8.942.339.010

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

Trong kỳ từ 01/01/2025 đến 30/09/2025, 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 VND	Số dư cuối kỳ phải thu/(Phải trả) VND
- Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm, dịch vụ		-	208.071.000
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	-	208.071.000
- Trả trước ngắn hạn cho người bán		1.263.905.552	3.217.044.748
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	1.263.905.552	3.217.044.748
- Phải thu khác ngắn hạn		1.569.629.630	7.983.241.805
Công ty CP TM&DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Công ty liên kết	129.629.630	6.543.241.805
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco (cổ tức được chia)	Công ty con	1.440.000.000	1.440.000.000
- Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm, dịch vụ		52.040.985.481	(20.386.948.818)
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	662.621.261	(1.499.389.111)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	32.682.279.424	(6.900.059.325)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	18.533.434.796	(11.987.500.382)
Công ty MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Công ty con	162.650.000	-

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối kỳ phải thu/(Phải trả) VND
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	(73.792.190.407)
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Công ty liên kết	-	(73.792.190.407)
- Phải trả ngắn hạn khác		-	(45.781.882)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	-	(45.781.882)

4. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận

Đơn vị tính: VND

Nội dung	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2025	Chênh lệch
Doanh thu thuần	91.693.260.537	38.052.766.013	(53.640.494.524)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	4.973.003.622	529.195.272.126	524.222.268.504

Doanh thu thuần quý 3 năm 2025 giảm 58,5%; lợi nhuận sau thuế TNDN quý 3 năm 2025 tăng 10.541,36% so với cùng kỳ liền năm trước, nguyên nhân:

Doanh thu thuần quý 3 năm 2025 sụt giảm so với cùng kỳ năm 2024 do 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 ảnh hưởng đến công tác bán hàng của Công ty. Tuy nhiên, trong quý 3 Công ty có ghi nhận doanh thu tài chính từ lãi thuần bán cổ phần của Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu nên đã làm cho lợi nhuận sau thuế TNDN quý 3 năm 2025 tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Quỳnh Hoa

Mai Thị Tuyết Lan

Lê Việt Liên

Lập ngày 15 tháng 10 năm 2025

PHỤ LỤC 01

Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

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 VND
I	NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH						
1	Số dư đầu năm	37.136.056.470	17.051.859.489	12.713.553.030	3.493.982.332	292.816.776.404	363.212.227.725
2	Số tăng trong kỳ	1.278.711.120	800.563.000	3.690.000.000	223.110.808	-	5.992.384.928
	- Mua sắm mới	1.278.711.120	800.563.000	3.690.000.000	223.110.808	-	5.992.384.928
	- Xây dựng mới	-	-	-	-	-	-
3	Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4	Số dư cuối kỳ	38.414.767.590	17.852.422.489	16.403.553.030	3.717.093.140	292.816.776.404	369.204.612.653
II	GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ						
1	Số dư đầu năm	23.570.460.311	15.955.654.720	8.009.495.580	3.004.576.431	34.060.872.507	84.601.059.549
2	Khấu hao trong kỳ	750.889.892	158.483.099	813.755.775	188.592.491	5.282.100.297	7.193.821.554
3	Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4	Số dư cuối kỳ	24.321.350.203	16.114.137.819	8.823.251.355	3.193.168.922	39.342.972.804	91.794.881.103
III	GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH						
1	Tại ngày đầu năm	13.565.596.159	1.096.204.769	4.704.057.450	489.405.901	258.755.903.897	278.611.168.176
2	Tại ngày cuối kỳ	14.093.417.387	1.738.284.670	7.580.301.675	523.924.218	253.473.803.600	277.409.731.550

PHỤ LỤC 02
VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: đồng

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
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
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	69.821.980.375	69.821.980.375
- Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	199.902.440.000	99.661.670.000	-	-	-	299.564.110.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	232.598.410.000	-	-	-	(232.598.410.000)	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(1.453.159.925)	(1.453.159.925)
- Biến động khác	-	-	-	-	-	-
SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY	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	-	-	-	-	577.075.994.052	577.075.994.052
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-
- Biến động khác	-	-	-	-	-	-
SỐ DƯ CUỐI KỲ	1.783.549.660.000	198.994.314.431	-	198.893.506.140	705.748.093.505	2.887.185.574.076

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 57/NQ.ĐHCD ngày 26/5/2025, quỹ đầu tư phát triển được hoàn nhập vào Lợi nhuận chưa phân phối số tiền 150 tỷ đồng. Tuy nhiên, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 93/NQ.ĐHCD ngày 30/9/2025 thông qua việc hủy bỏ hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển vào Lợi nhuận chưa phân phối để chi trả cổ tức cho các cổ đông đã được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2025.

