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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA-VŨNG TÀU
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA-VŨNG TÀU
DN: C=VN, S=BÀ RỊA-VŨNG TÀU, L=THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA-VŨNG TÀU, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3500444601
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.27 13:52:42+07'00'
Foxit PDF Editor Version: 12.1.1

HODECO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 3 - 2026

TP.HCM, tháng 10/ 2026

NỘI DUNG **Trang**

- **Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất** 01 - 03
- **Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất** 04 - 05
- **Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất** 06 - 07
- **Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất** 08 - 50

Phụ lục 01 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình 51

Phụ lục 02 – Vốn chủ sở hữu 52 - 53

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (*)
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		**2.576.263.005.311**	**3.151.564.590.498**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	**20.555.781.898**	**498.805.059.012**
1. Tiền	111		20.555.781.898	498.805.059.012
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		**37.106.627.606**	**23.993.767.332**
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 ngắn hạn	123	V.2b	32.912.860.274	19.800.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		**861.246.203.846**	**1.142.938.615.950**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	559.435.522.166	872.673.261.312
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	283.896.893.045	251.446.995.599
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	30.726.044.986	29.795.640.675
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(12.812.256.351)	(10.977.281.636)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	**1.503.195.509.201**	**1.481.369.912.734**
1. Hàng tồn kho	141		1.503.494.556.820	1.481.668.960.353
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(299.047.619)	(299.047.619)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		**154.158.882.760**	**4.457.235.470**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	3.533.404.832	4.238.738.721
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		2.119.415.938	105.784.386
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15a	148.506.061.990	112.712.363
4. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		**3.189.697.353.382**	**2.930.602.193.037**
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		**270.500.000**	**262.400.000**
1. Phải thu dài hạn khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	270.500.000	262.400.000
II. Tài sản cố định	220		**289.547.341.054**	**298.845.452.610**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	289.061.023.811	298.200.148.168
- Nguyên giá	222		435.271.637.815	434.861.977.584
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(146.210.614.004)	(136.661.829.416)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	486.317.243	645.304.442
- Nguyên giá	228		1.933.603.392	1.933.603.392
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(1.447.286.149)	(1.288.298.950)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (*)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.11	**54.880.966.324**	**56.126.460.270**
- Nguyên giá	241		74.517.250.592	74.517.250.592
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(19.636.284.268)	(18.390.790.322)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**2.381.193.218.159**	**2.234.205.876.949**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.7	2.378.066.193.415	2.229.945.312.236
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.12	3.127.024.744	4.260.564.713
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		**330.024.526.198**	**194.535.002.455**
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2c	275.560.526.198	181.071.002.455
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2c	14.464.000.000	13.464.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	V.2b	40.000.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	270		**133.780.801.647**	**146.627.000.753**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	7.905.864.770	9.306.043.292
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		1.025.187.331	2.162.512.998
3. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
4. Lợi thế thương mại	279		124.849.749.546	135.158.444.463
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**5.765.960.358.693**	**6.082.166.783.535**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (*)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		**2.746.190.466.176**	**3.145.416.595.261**
I. Nợ ngắn hạn	310		**1.607.110.145.414**	**1.916.536.483.797**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	63.363.238.592	81.479.739.424
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	283.506.094.449	372.852.293.867
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15b	41.226.609.424	174.790.566.769
5. Phải trả người lao động	315		8.494.213.660	35.295.667.687
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	53.340.482.898	62.956.296.298
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		84.511.671	105.204.075
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17a	105.289.163.029	188.882.712.294
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18a	962.645.501.142	976.773.421.891
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		89.160.330.549	23.400.581.492

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026(*)
II. Nợ dài hạn	330		**1.139.080.320.762**	**1.228.880.111.464**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
4. Phải trả dài hạn khác	338	V.17b	1.539.683.124	1.673.006.124
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.18b	625.181.620.438	724.780.527.648
6. Trái phiếu chuyển đổi	340	V.19	499.384.475.923	498.999.900.000
7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		12.974.541.277	3.426.677.692
8. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		**3.019.769.892.517**	**2.936.750.188.274**
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	**3.019.769.892.517**	**2.936.750.188.274**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.297.124.430.000	1.997.545.710.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.297.124.430.000	1.997.545.710.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		48.994.314.431	48.994.314.431
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
4. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		-	-
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		196.784.546.861	137.097.349.722
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		428.695.792.322	705.745.297.932
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		265.524.010.135	66.654.219.196
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		163.171.782.187	639.091.078.736
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		48.170.808.903	47.367.516.189
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**5.765.960.358.693**	**6.082.166.783.535**

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

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Ghi chú: (*) Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 01/01/2026 Công ty lấy số liệu cuối năm của báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 chuyển sang.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2026	Năm 2025 (*)	Năm 2026	Năm 2025(*)
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	VI.01	**120.673.690.435**	**102.008.355.489**	**472.330.447.578**	**281.205.546.319**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	4.670.152.100	-	13.182.548.813	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cung cấp dịch vụ	10	VI.03	**116.003.538.335**	**102.008.355.489**	**459.147.898.765**	**281.205.546.319**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	95.891.699.689	84.783.415.791	287.793.725.302	216.837.730.689
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		**20.111.838.646**	**17.224.939.698**	**171.354.173.463**	**64.367.815.630**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐS đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.05	92.823.898.624	700.250.226.984	95.768.669.438	774.884.918.689
8. Chi phí tài chính	23	VI.06	43.463.674.411	20.333.698.598	127.095.719.510	53.209.087.146
Trong đó: chi phí đi vay	*24*		*43.391.010.731*	*19.083.282.598*	*126.970.228.287*	*50.801.991.700*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.07	9.484.982.201	5.827.634.983	20.565.990.474	14.443.895.596
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07	21.303.195.528	21.789.551.650	62.034.857.383	44.508.976.606
11. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	27		(9.319.107.545)	5.809.872.197	89.523.743	31.783.213.818
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		**29.364.777.585**	**675.334.153.648**	**57.515.799.277**	**758.873.988.789**
13. Thu nhập khác	31	VI.08	41.280.431.912	301.017.635	159.195.708.058	1.852.304.796

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2026	Năm 2025 (*)	Năm 2026	Năm 2025(*)
14. Chi phí khác	32	VI.09	861.170.854	2.583.172.519	10.210.618.494	3.404.804.832
15. Lợi nhuận khác	40		**40.419.261.058**	**(2.282.154.884)**	**148.985.089.564**	**(1.552.500.036)**
16. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		**69.784.038.643**	**673.051.998.764**	**206.500.888.841**	**757.321.488.753**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	3.785.165.395	134.099.888.641	30.759.568.405	146.995.756.996
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		2.744.020.299	288.004.799	10.685.189.252	(106.729.182)
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		**63.254.852.949**	**538.664.105.324**	**165.056.131.184**	**610.432.460.939**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		62.589.006.062	537.892.075.722	163.171.782.187	609.344.308.878
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		665.846.887	772.029.602	1.884.348.997	1.088.152.061

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

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Ghi chú: (*) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 3 năm 2025 và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025 Công ty lấy số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2025 đã được công bố thông tin.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 (*)
1	2	3	4
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	**206.500.888.841**	**757.321.488.753**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	12.624.535.185	12.102.301.621
- Các khoản dự phòng	03	1.834.974.715	2.142.119.810
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	6.184.827	8.650.146
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(17.451.257.225)	(805.697.228.466)
- Chi phí đi vay	06	126.970.228.287	50.801.991.700
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	**330.485.554.630**	**16.679.323.564**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(164.159.772.350)	151.169.386.442
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(169.946.477.646)	(372.702.155.283)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(222.605.395.928)	(275.657.356.276)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	2.105.512.411	8.970.502.465
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14	(124.061.139.224)	(49.050.570.417)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(170.453.686.658)	(25.104.558.907)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(15.406.677.884)	(9.328.923.223)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	**(534.042.082.649)**	**(555.024.351.635)**
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	(1.594.438.277)	(9.011.483.170)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	793.722.958	236.111.111
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(40.010.000.000)	(9.195.042)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	10.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(100.000.000.000)	(139.031.694.995)

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 (*)
1	2	3	4
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	296.080.000.000	938.998.590.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	15.181.957.717	6.632.180.697
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	**170.461.242.398**	**797.814.508.601**
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	-	-
2. Tiền chi trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	803.790.240.098	1.217.959.066.845
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(917.132.492.134)	(1.189.769.545.568)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.320.000.000)	(960.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	**(114.662.252.036)**	**27.229.521.277**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(478.243.092.287)**	**270.019.678.243**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	498.805.059.012	10.294.540.974
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(6.184.827)	(8.650.146)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**20.555.781.898**	**280.305.569.071**

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

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Ghi chú: (*)Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 Công ty lấy số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2025 đã được công bố thông tin.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở 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 33 ngày 11 tháng 12 năm 2025, đăng ký thay đổi lần thứ 34 ngày 08 tháng 7 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ: 2.297.124.430.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn hai trăm chín mươi bảy tỷ một trăm hai mươi tư triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng chẵn). Tổng số cổ phiếu là 229.712.443 cổ phiếu. Mã chứng khoán: HDC.

Đại diện pháp luật

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

Ông Lê Viết Liên – Tổng Giám đốc Công ty, được ông Đoàn Hữu Thuận ủy quyền để ký Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2026 theo giấy ủy quyền số 230/GUQ-PTN ngày 30 tháng 05 năm 2024.

2. Lĩnh vực, ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty

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

3. Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

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

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Văn phòng đại diện

Văn phòng đại diện của Công ty tại số 09, đường số 33, Khu phố 02, phường An Khánh, Tp. Hồ Chí Minh.

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 con			
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%
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản & 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, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 15/12/2025 do Sở Tài chính TP Hồ Chí Minh cấp	Bất động sản và Dịch vụ	100%
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc - Biển Đá Vàng	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số **3401276917** đăng ký lần đầu ngày 24/10/2025, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 12/08/2026 do Sở Tài chính tỉnh Lâm Đồng cấp	Bất động sản và Dịch vụ	90,15%
Công ty TNHH Hodeco – Tây Ninh	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số **3901366340** đăng ký lần đầu ngày 26/7/2025, đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 17/11/2025, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 05/10/2026 do Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh cấp.	Bất động sản và Dịch vụ	100%
Công ty TNHH SI Property	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số **0319320082** đăng ký lần đầu ngày 19/12/2025 do Sở Tài chính TP Hồ Chí Minh cấp.	Bất động sản và Dịch vụ	70%

Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

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%
Công ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số **3502573426** đăng ký lần đầu ngày 04/02/2026 do Sở Tài chính TP Hồ Chí Minh cấp	Bất động sản và Dịch vụ	50%

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

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

6. Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là: 271 người.

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp; Công ty áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC 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. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 quy định tại Chuẩn mực số 21 - Trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính được lập 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 Báo cáo tình hình tài chính 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. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ

tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó.

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

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

4. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Tỷ giá hối đoái lựa chọn áp dụng khi kế toán chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

5. 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 vào ngày phát sinh nghiệp vụ tại ngân hàng nơi phát sinh giao dịch. 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 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 kỳ kế toán.

6. 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).

7. Nguyên tắc kế toán 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.

8. Nguyên tắc kế toán 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 hợp nhất 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

9. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, trái phiếu, các khoản cho vay có kỳ hạn, các khoản đầu tư khác nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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.

10. Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu

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

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

11. Nguyên tắc kế toán Chi phí chờ phân bổ

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

- Chi phí trước hoạt động;
- 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 chờ phân bổ: 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.

12. Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

13. Nguyên tắc kế toán Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

• Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài

liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

• Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

14. Nguyên tắc kế toán Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

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

15. 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.

16. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng để ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc được vốn hóa theo quy định và đảm bảo phải nhất quán cho tất cả các khoản trái phiếu phát hành qua các kỳ kế toán theo quy định.

Khi đáo hạn trái phiếu chuyển đổi:

- Trường hợp người nắm giữ trái phiếu không thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, doanh nghiệp ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi tương ứng với số tiền hoàn trả gốc trái phiếu.

- Trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, doanh nghiệp ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi và ghi tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm. Phần chênh lệch giữa giá trị phần nợ

gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là khoản thặng dư vốn.

17. Doanh thu chờ phân bổ

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

18. 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 mua lại của chính mình 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 mua lại của chính mình 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 mua lại của chính mình 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 mua lại của chính mình 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.

19. 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 Báo cáo tình hình tài chính 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.

20. Cổ phiếu mua lại của chính mình

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 mua lại của chính mình và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu.

21. 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 Báo cáo tình hình tài chính 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 Báo cáo tình hình tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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 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.

22. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

23. 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 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.

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 Báo cáo tình hình tài chính.

24. 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.

25. 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.

26. 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 BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Tiền mặt	7.513.909.936	1.568.338.361
- Tiền gửi không kỳ hạn	12.961.934.616	496.299.280.218
VND	*12.247.147.304*	*495.623.160.279*
USD	*714.787.312*	*676.119.939*
- Tiền đang chuyển	79.937.346	937.440.433
- Tương đương tiền	-	-
Cộng	**20.555.781.898**	**498.805.059.012**

2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026			01/01/2026		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	4.193.767.332	27.192.354.000	-	4.193.767.332	30.139.522.700	-
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	*4.193.767.332*	*27.192.354.000*	-	*4.193.767.332*	*30.139.522.700*	-
Cộng	**4.193.767.332**	**27.192.354.000**	**-**	**4.193.767.332**	**30.139.522.700**	**-**

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

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

b.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	30/09/2026 VND			01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Phải thu về cho vay	32.912.860.274	32.912.860.274	-	19.800.000.000	19.800.000.000	-
Cộng	**32.912.860.274**	**32.912.860.274**	**-**	**19.800.000.000**	**19.800.000.000**	**-**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các bên liên quan	1.512.328.767	1.512.328.767	-	-	-	-
Công ty TNHH Ngôi sao Tam Thắng (i)	*1.512.328.767*	*1.512.328.767*	-	-	-	-

b.2/ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

	30/09/2026 VND			01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Phải thu về cho vay	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	-	-
Cộng	**40.000.000.000**	**40.000.000.000**	**-**	**-**	**-**	**-**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là các bên liên quan	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Ngôi sao Tam Thắng (i)	*40.000.000.000*	*40.000.000.000*	-	-	-	-

(i) Công ty cho Công ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng vay 40 tỷ đồng theo hợp đồng vay vốn số 50/2026/HĐV-PTN ngày 08/6/2026 với thời hạn cho vay ba năm, lãi vay nhận hàng năm.

c/ Đầu tư tài chính dài hạn

- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**30/09/2026** VND			**01/01/2026** VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Công ty CP Cấp nước Châu Đức (1.931.792 CP)	13.464.000.000	(ii)	-	13.464.000.000	(ii)	-
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco (100.000 CP – 6,25%)	1.000.000.000	(ii)	-	-	-	-
Cộng	**14.464.000.000**		**-**	**13.464.000.000**	**-**	**-**

- Đầu tư vào Công ty liên kết	**30/09/2026** VND	**01/01/2026** VND
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco (560.000 CP – 35%) (iii)	-	6.473.169.374
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn (271.880 CP -21,75%) (iv)	2.718.800.000	2.718.800.000
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (Mã CP: HUB-12.692.501 CP – 39,97%)	172.844.187.859	171.879.033.081
Công Ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng	99.997.538.339	-
Cộng	**275.560.526.198**	**181.071.002.455**

(ii) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa xác định được giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất do các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

(iii) Trong kỳ, Công ty đã bán 460.000 cổ phần Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco với tổng giá bán 4.600.000.000 VND cho Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco. Công ty đã hoàn tất việc thực hiện giảm vốn tại Công ty CP Đầu tư và XD tại ngày 03/4/2026 theo Nghị quyết Hội đồng quản trị của Công ty số 21/NQ-PTN ngày 06/3/2026 và chuyển khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco từ Đầu tư vào Công ty liên kết sang Đầu tư dài hạn khác.

(iv) Công ty con của Công ty là 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	**30/09/2026** VND		**01/01/2026** VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	428.225.842.677	(292.835.000)	462.389.689.753	(292.835.000)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Công ty TNHH Success Real Estate (i)	44.370.000.000	-	335.850.000.000	-
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	10.000.000.000	-	-	-
Các khách hàng khác	76.839.679.489	(12.172.011.057)	74.433.571.559	(10.337.036.342)
Cộng	**559.435.522.166**	**(12.464.846.057)**	**872.673.261.312**	**(10.629.871.342)**
Phải thu ngắn hạn khách hàng là các bên liên quan	10.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	*10.000.000.000*	-	-	-

(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.17a).

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Nguyễn Thị Hạnh (i)	114.884.322.000	-	105.545.030.000	-
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	1.817.068.784	-	4.373.217.084	-
Nguyễn Ngọc Tuấn	11.000.000.000	-	11.000.000.000	-
Hoàng Kim Minh (ii)	63.886.654.346	-	92.294.600.000	-
Công ty TNHH Xây dựng kỹ thuật cơ điện VNEC	14.086.426.457	-	18.033.652.574	-
Công ty TNHH VSP Capital	8.000.000.000	-	5.500.000.000	-
Công ty CP Đại Hồng Sơn	1.235.000.000	-	450.000.000	-
Đặng Văn Tàu (iii)	46.667.520.000	-		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	5.666.586.334			
Các nhà cung cấp khác	16.653.315.124	(347.410.294)	14.250.495.941	(347.410.294)
Cộng	**283.896.893.045**	**(347.410.294)**	**251.446.995.599**	**(347.410.294)**
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	1.235.000.000	-	450.000.000	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	**30/09/2026** VND		**01/01/2026** VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Công ty CP Đại Hồng Sơn	*1.235.000.000*	-	*450.000.000*	-

(i) Khoản thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hạnh về tích lũy quỹ đất cho dự án Khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland tại phường Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh.
(ii) Khoản thanh toán cho ông Hoàng Kim Minh về tích lũy quỹ đất cho dự án Cỏ Mây tại phường Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh.
(iii) Khoản thanh toán cho ông Đặng Văn Tàu về tích lũy quỹ đất cho dự án Khu đô thị Phước Thắng tại phường Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh và tích lũy quỹ đất cho Dự án Khu nhà ở phía Tây 3/2.

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	**30/09/2026** VND		**01/01/2026** VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Tạm ứng	26.144.818.859	-	20.270.621.685	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.031.766.000	-	32.000.000	-
Phải thu khác	3.549.460.127	-	9.493.018.990	-
Công ty CP TM&DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	-	-	*6.553.612.175*	-
Các khoản phải thu khác	*3.549.460.127*	-	*2.939.406.815*	-
Cộng	**30.726.044.986**	**-**	**29.795.640.675**	**-**

b. Phải thu dài hạn khác	**30/09/2026** VND		**01/01/2026** VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ký quỹ, ký cược dài hạn	270.500.000	-	262.400.000	-
Cộng	**270.500.000**	**-**	**262.400.000**	**-**

6. Hàng tồn kho

	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	4.850.681.041	(299.047.619)	4.712.454.250	(299.047.619)
- Công cụ, dụng cụ	13.919.630	-	20.103.164	-
- Chi phí SX, KD dở dang (i)	1.406.495.838.220	-	1.384.659.345.666	-
- Thành phẩm	477.597.817	-	623.261.380	-
- Hàng hóa bất động sản (ii)	91.523.705.879	-	91.523.705.879	-
- Hàng hóa	132.814.233	-	130.090.014	-
Cộng	**1.503.494.556.820**	**(299.047.619)**	**1.481.668.960.353**	**(299.047.619)**

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
(i) Chi phí SX, KD dở dang ngắn hạn	**1.406.495.838.220**	**1.384.659.345.666**
- Dự án Hodeco Sea Villages	37.615.937.933	37.132.817.509
- Khu nhà ở phức hợp The Light City	959.562.521.276	975.742.700.857
- 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	73.636.805.996	74.213.089.961
- Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ	38.360.737.565	42.947.984.307
- Chung cư Ecotown Phú Mỹ	150.698.011.179	90.740.535.593
- Chung cư Thống Nhất tại đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Vũng Tàu	-	46.855.711.938
- Khu biệt thự Trần Phú, P. Vũng Tàu, TP. HCM	96.098.004.054	95.719.680.179
- Khu nhà ở Ngọc Tước 2	22.224.485.328	-
- Công trình khác	24.836.830.823	17.844.321.256

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
(ii) 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	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	956.598.669	956.598.669
- Khu đô thị Phước Thắng	578.521.626.236	507.669.459.401
- Khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland	5.231.215.447	5.048.139.632
- Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	10.620.137.974	10.620.137.974
- Khu nhà ở tại xã Long Điền, TP. HCM	804.777.922.009	803.003.764.175
- Khu đô thị Cỏ Mây, P. Phước Thắng, TP. HCM	719.176.041.835	652.148.056.287
- Khu DL sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhát	2.731.470.006	499.156.098
- Dự án Khu du lịch Biển Đá Vàng tại xã Tân Thành, tỉnh Lâm Đồng	256.051.181.239	250.000.000.000
Cộng	**2.378.066.193.415**	**2.229.945.312.236**

8. **Chi phí chờ phân bổ**

a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí môi giới	1.219.406.375	428.890.849
Chi phí mua bảo hiểm	659.420.118	578.313.364
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	527.320.906	1.019.108.431
Phí bảo lãnh ký quỹ dự án the Light	31.066.642	-
Chi phí đồng phục	44.661.600	522.502.450
Chi phí cho các hoạt động của Văn phòng Công ty	-	1.098.846.827
Chi phí phần mềm máy tính	290.915.053	134.781.906
Chi phí khác	760.614.138	456.294.894
Cộng	**3.533.404.832**	**4.238.738.721**

b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.251.416.155	7.204.367.821
Chi phí sửa chữa tài sản tại Fusion	1.006.801.730	903.666.213
Chi phí khác	1.647.646.885	1.198.009.258
Cộng	**7.905.864.770**	**9.306.043.292**

9. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình *(Phụ lục 01 trang 51)*

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	**1.288.298.950**
Khấu hao trong kỳ	158.987.199
Số dư cuối kỳ	**1.447.286.149**
Giá trị còn lại	
- Tại ngày đầu năm	645.304.442
- Tại ngày cuối kỳ	486.317.243

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không.
- TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 228.800.000 đồng

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		**18.390.790.322**	**18.390.790.322**
- Khấu hao trong kỳ		1.245.493.946	1.245.493.946
- Số dư cuối kỳ		**19.636.284.268**	**19.636.284.268**
Giá trị còn lại			
- Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	35.376.151.870	53.117.301.870
- Tại ngày cuối kỳ	17.741.150.000	34.130.657.924	51.871.807.924

- Giá trị còn lại cuối kỳ của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không.
- Nguyên giá Bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: không.

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 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 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 30/09/2026. Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/09/2026 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	13.834.598.329	27.354.499.606
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường Rạch Dừa, Tp. HCM	8.074.195.742	2.556.828.670	5.517.367.072
Tầng lửng lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp. HCM	11.331.993.974	2.153.226.280	9.178.767.694
Bất động sản cho thuê tại chung cư Bình Giã	10.912.804.541	1.091.630.989	9.821.173.552
Cộng	**71.508.092.192**	**19.636.284.268**	**51.871.807.924**

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 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 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

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Văn phòng của Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.609.899.744	3.230.939.713
Chi phí cài đặt phần mềm	1.517.125.000	1.029.625.000
Cộng	**3.127.024.744**	**4.260.564.713**

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	2.782.089.016	18.532.300.178
Công ty CP Phát triển TM Toàn Khoa	12.725.513.561	16.289.548.262
Công ty TNHH TM-DV-XD Hoàng Anh	8.324.669.897	6.327.540.854
Công ty CP Tân Thành Nam	2.007.981.630	2.007.981.630
Đặng Văn Tàu	3.350.423.882	3.350.423.882
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Dương Gia Phát	16.065.932.306	13.607.219.062
Công ty CP Đầu tư Demandco	106.472.260	1.919.966.221
Các nhà cung cấp khác	18.000.156.040	19.444.759.335
Cộng	**63.363.238.592**	**81.479.739.424**
Phải trả người bán là các bên liên quan	-	18.532.300.178
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	-	*18.532.300.178*

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Các khách hàng mua bất động sản	277.736.403.290	222.822.328.916
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	-	147.584.380.814
Các khách hàng khác	5.769.691.159	2.445.584.137
Cộng	**283.506.094.449**	**372.852.293.867**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan	-	147.584.380.814
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	-	*147.584.380.814*

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

a. Thuế và các khoản phải thu của Nhà nước	**01/01/2026 VND**	Số phải thu **VND**	Số thực nộp **VND**	**30/09/2026 VND**
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	-	-	-
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	112.712.363	18.356.290.036	166.749.639.663	148.506.061.990
Cộng	**112.712.363**	**18.356.290.036**	**166.749.639.663**	**148.506.061.990**

b. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	**01/01/2026 VND**	Số phải nộp trong kỳ **VND**	Số thực nộp trong kỳ **VND**	**30/09/2026 VND**
- Thuế GTGT	5.213.909.146	16.445.479.387	11.474.449.254	10.184.939.279
- Thuế TTĐB	12.414.333	52.724.238	61.100.742	4.037.829
- Thuế TNDN	168.534.834.883	30.759.568.405	170.453.686.658	28.840.716.630
- Thuế TNCN	916.487.851	14.044.133.180	12.951.559.282	2.009.061.749
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	18.559.889.774	18.372.035.837	187.853.937
- Các loại thuế khác	112.920.556	941.550.598	1.054.471.154	-
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	1.113.454.458	1.113.454.458	-
Cộng	**174.790.566.769**	**81.916.800.040**	**215.480.757.385**	**41.226.609.424**

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí cho hoạt động khách sạn Fusion	2.432.158.098	658.114.739
Chi phí lãi vay	47.533.911.901	50.443.000.964
Chi phí dự án Ngọc Tước 2		3.943.780.148
Chi phí dự án Khu đồi 2 Phường Rạch Dừa	3.341.872.899	4.287.087.289
Chi phí phát hành trái phiếu	-	600.000.000
Chi phí phải trả khác	32.540.000	3.024.313.158
Cộng	**53.340.482.898**	**62.956.296.298**

17. Phải trả khác

a. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	268.437.175	86.074.850
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	17.187.200	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.372.966.665	5.847.424.861
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	98.630.571.989	182.949.212.583
Thu nhập trả cho chủ sở hữu căn hộ Fusion Suites	*1.749.856.752*	*3.499.713.443*
Lê Thị Thu Lộc	*6.400.000.000*	*6.400.000.000*
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	-	*45.781.882*
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thương mại Tân Cương (i)	*44.370.000.000*	*44.370.000.000*
Công ty TNHH Phú Mỹ Holding (ii)	*27.838.000.000*	*27.838.000.000*
Chi phí phải trả dự án của Công ty CP Đầu từ và XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	-	*78.173.550.000*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	*18.272.715.237*	*22.622.167.258*
Cộng	**105.289.163.029**	**188.882.712.294**
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan	-	45.781.882
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	-	*45.781.882*

(i) Công ty nhận tiền đặt cọc tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu.

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

b. Phải trả dài hạn khác

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.539.683.124	1.673.006.124
Cộng	**1.539.683.124**	**1.673.006.124**

18. Các khoản vay

a. Vay ngắn hạn

	30/09/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Vay ngắn hạn	**923.383.453.526**	**761.232.379.616**	**638.370.857.822**	**800.521.931.732**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT (1)	127.915.822.904	117.612.592.245	127.171.704.514	137.474.935.173
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu (2)	108.510.086.473	86.433.649.791	31.185.577.735	53.262.014.417
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu (3)	195.611.957.532	130.221.656.594	128.768.798.214	194.159.099.152
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT (4)	28.942.307.700	32.442.307.700	39.573.851.416	36.073.851.416
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 (5)	115.838.179.464	78.825.563.605	59.835.585.676	96.848.201.535
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu	-	-	40.226.000.000	40.226.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam, CN Vũng Tàu (6)	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Lương Gia (7)	16.000.000.000	16.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000
Các công ty chứng khoán (8)	5.913.838.226	5.913.838.226	-	-
Vay khác (9)	284.651.261.227	253.782.771.455	186.609.340.267	217.477.830.039
Vay dài hạn đến hạn trả	**39.262.047.616**	**35.271.643.824**	**172.261.086.367**	**- 176.251.490.159**
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu	-	-	87.404.456.266	87.404.456.266
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu	-	-	27.835.148.445	27.835.148.445
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu (10)	22.000.000.000	22.000.000.000	44.000.000.000	44.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 (11)	17.011.885.448	12.758.914.086	12.758.914.086	17.011.885.448
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT (12)	100.000.000	300.000.000	200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Vũng Tàu (13)	150.162.168	212.729.738	62.567.570	-
Cộng	**962.645.501.142**	**796.504.023.440**	**810.631.944.189**	**976.773.421.891**

a. Vay ngắn hạn	**30/09/2026** VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	**01/01/2026** VND
Vay ngắn hạn là các bên liên quan	1.300.000.000	1.300.000.000	-	-
Ông Lê Quốc Trần Anh	*1.300.000.000*	*1.300.000.000*	-	-

(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 01/2026/600346/HĐTD ngày 03/06/2026; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng không quá ngày 31/05/2027; 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 01/2025/600346/HĐTD ngày 23/05/2025 sang); Lãi suất: từ 8,5%/năm đến 10,8%/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 30/09/2026: 98.370.101.186 đồng.
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 393.100.000.000 đồng.

Hợp đồng số 01/2025/600377/HĐTD ngày 26/11/2025; 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: từ 8%/năm đến 8,3%/năm; Tài sản đảm bảo: Các hợp đồng thế chấp tài sản bởi bên thứ ba; Số dư nợ vay tại 30/09/2026: 29.545.721.718 đồng;

(2) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/25435/HĐTD ngày 08/12/2025. Hạn mức vay 120.000.000.000 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 01/2024/25435/HĐTD ngày 09/12/2024 sang); Lãi suất: từ 8,8%/năm đến 10,55%/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 30/09/2026 là: 98.510.396.406 đồng.

Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2025/25435.HĐTD ngày 03/12/2025. Hạn mức vay 10.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,1%/năm được áp dụng tới ngày 03/06/2026 và sau đó được điều chỉnh 6 tháng/ lần theo thông báo của ngân hàng; Thời hạn vay: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 03/12/2026; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2026 là: 9.999.690.067 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 143.635.679.400 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 VN0010144.059/26/DN ngày 13/02/2026 (Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay hiện tại của công ty tại PGBank). Hạn mức tín dụng: 200.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 13/02/2026 đến ngày 13/02/2027; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty và phát hành bảo lãnh ký quỹ thực hiện dự án đầu tư bất động sản của công ty; Lãi suất: 9,0%/năm đến 12,3%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2026: 195.611.957.532 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 422.374.000.000 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 26.01.06/2026-HĐCVHM/NHCT880-HODECO ngày 02/04/2026 (Trong đó 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 25.01.10/2025-HĐCVHM/NHCT880-HODECO ngày 21/03/2025); Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; 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: từ 11,5%/năm đến 14,0%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2026: 25.442.307.700 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-HODECOBT26. Thời hạn vay: 29/12/2025 đến hết ngày 29/12/2026 (Từng giấy nhận nợ tối đa không quá 6 tháng). Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh sản xuất bê tông. Hạn mức tín dụng: 10.000.000.000 đồng. Lãi suất: từ 6,5%/năm đến 7,7%/năm; Tài sản đảm bảo: Các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2026: 3.500.000.000 đồng.

(5) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 194/2025/HDTD/DSG ngày 01/12/2025 (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 193/2024/HDTD/DSG ngày 03/12/2024 sang); Hạn mức tín dụng: 180.000.000.000 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 10,7%/năm đến 13,0%/năm; Lãi vay thấu chi: 13,4%/năm. Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2026: 115.838.179.464 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 144.963.444.000 đồng;

(6) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 6090-LAV-202601643 ngày 15/07/2026; Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: tối đa 6

tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên 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: 8,3%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2026: 40.000.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 50.000.000.000 đồng;

(7) Khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Lương Gia theo hợp đồng vay vốn số 43/HĐV-PTN ngày 15/09/2026 và hợp đồng vay vốn số 44/HĐV-PTN ngày 22/09/2026; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2026: 16.000.000.000 đồng; 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 12%/năm; Tài sản đảm bảo: không.

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

- 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 30/09/2026: 1.732.460.022 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 30/09/2026: 4.181.378.204 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 30/09/2026: 284.651.261.227 đồng.

(10) 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: 10,2% 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: 288.689.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2026: 22.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 22.000.000.000 đồng).

(11) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả 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.HCM; 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 30/09/2026: 25.020.685.315 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.876 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 144.963.444.000 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 30/09/2026: 1.408.571.428 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 331.428.572 đồng).

(12) 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 30/09/2026: 91.842.445.251 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 100.000.000 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 393.100.000.000 đồng.

(13) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cho vay kiêm thế chấp xe ô tô số 37 /2026/HDTD/TTKD/TTKD VTU ngày 12/05/2026. Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức tín dụng: 463.000.000 đồng; Lãi suất: từ 13,2%/năm (áp dụng trong 6 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Lãi suất áp dụng tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 3 tháng 1 lần và bằng lãi suất cơ sở cho vay mua ô tô dành cho khách hàng doanh nghiệp của TP.Bank tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,3%/năm) ; Số dư nợ vay tại ngày 30/9/2026 : 400.432.430 đồng (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là: 150.162.168 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 919.000.000 đồng.

b. Vay dài hạn	**30/09/2026** VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	**01/01/2026** VND
Vay dài hạn ngân hàng	**166.459.463.424**	**39.851.127.545**	**106.372.191.769**	**232.980.527.648**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT (14)	91.742.445.251	34.388.127.545	300.000.000	57.654.317.706
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu	-	-	22.000.000.000	22.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 (15)	9.417.371.295	-	12.758.914.086	22.176.285.381
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Vũng Tàu (16)	250.270.262	463.000.000	212.729.738	
Các cá nhân khác (17)	65.049.376.616	5.000.000.000	71.100.547.945	131.149.924.561

b. Vay dài hạn	30/09/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Trái phiếu	**458.722.157.014**	**2.322.157.014**	**35.400.000.000**	**491.800.000.000**
Trái phiếu không chuyển đổi (18)	458.722.157.014	2.322.157.014	35.400.000.000	491.800.000.000
Cộng	**625.181.620.438**	**42.173.284.559**	**141.772.191.769**	**724.780.527.648**

(14) 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 30/09/2026: 91.842.445.251 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 100.000.000 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 393.100.000.000 đồng

(15) 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.HCM; 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 30/09/2026: 25.020.685.315 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.876 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 144.963.444.000 đồng.

Hợp đồng cho vay kiêm thế chấp tài sản 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 30/09/2026: 1.408.571.428 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 331.428.572 đồng)

(16) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cho vay kiêm thế chấp xe ô tô số 37 /2026/HDTD/TTKD/TTKD VTU ngày 12/05/2026. Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức tín dụng: 463.000.000 đồng; Lãi suất: từ 13,2%/năm (áp dụng trong 6 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Lãi suất áp dụng tiếp theo được điều chỉnh định

kỳ 3 tháng 1 lần và bằng lãi suất cơ sở cho vay mua ô tô dành cho khách hàng doanh nghiệp của TP.Bank tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,3%/năm) ; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2026 : 400.432.430 đồng (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là: 150.162.168 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 919.000.000 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 30/09/2026: 65.049.376.616 đồng.

(18) Là Trái phiếu không chuyển đổi do Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa- Vũng Tàu phát hành, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm, chào bán riêng lẻ với tổng mệnh giá 500.000.000.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng Việt Nam), số lượng trái phiếu đã phát hành: 5.000 trái phiếu, số lượng trái phiếu đang lưu hành tại ngày 30/09/2026 là 4.646 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), mã trái phiếu: HDC 12501. Lãi suất trái phiếu: cố định 11%/năm đối với 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh 06 tháng một lần và bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Kỳ hạn trái phiếu: 03 năm từ ngày 27/08/2025 đến ngày 27/08/2028. Mục đích phát hành trái phiếu: Cơ cấu lại nợ của tổ chức phát hành. Số lượng trái phiếu HDC 12501 đang lưu hành tại ngày 30/09/2026 là 1.706 trái phiếu
- 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), mã trái phiếu: HDC 12502. Lãi suất trái phiếu: cố định 10,5%/năm đối với 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh 06 tháng một lần và bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,5%/năm. Kỳ hạn trái phiếu: 03 năm từ ngày 04/9/2025 đến ngày 04/9/2028. Mục đích phát hành trái phiếu: Thực hiện chương trình, dự án đầu tư Khu đô thị Phước Thắng. Số lượng trái phiếu HDC 12502 đang lưu hành tại ngày 30/09/2026 là 2.940 trái phiếu.

19. Trái phiếu chuyển đổi	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Trái phiếu chuyển đổi phát hành theo mệnh giá (Mã HDC425001)	499.999.900.000	499.999.900.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(615.424.077)	(1.000.000.000)
Cộng	**499.384.475.923**	**498.999.900.000**

- **Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm đầu kỳ**

Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông ra công chúng do Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa-Vũng Tàu phát hành với tổng mệnh giá 499.999.900.000 VND (Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, chín trăm ngàn Đồng Việt Nam).

Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu.

Mã trái phiếu: HDC425001.

Số lượng trái phiếu: 4.999.999 trái phiếu (Bốn triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi chín trái phiếu).

Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu (Một trăm nghìn đồng một trái phiếu).

Thời điểm phát hành: Ngày 25/12/2025.

Lãi suất trái phiếu: cố định 10%/năm. Kỳ hạn trả lãi: mỗi giai đoạn kéo dài 06 tháng liên tục kể từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn.

Thời hạn trái phiếu: 2 năm từ ngày 25/12/2025 đến ngày 25/12/2027.

Tỷ lệ chuyển đổi/ thực hiện quyền: 1:10 (01 trái phiếu được chuyển đổi thành 10 cổ phần phổ thông). Trái phiếu bắt buộc chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại mỗi đợt trong 02 (đợt) chuyển đổi: đợt chuyển đổi 1: chuyển đổi 40%/ tổng số lượng trái phiếu phát hành thành công vào ngày tròn 01 (năm) kể từ ngày phát hành và đợt chuyển đổi 2: chuyển đổi toàn bộ số lượng trái phiếu phát hành thành công còn lại vào ngày đáo hạn.

- **Trái phiếu chuyển đổi được chuyển thành cổ phiếu trong kỳ**

Số lượng trái phiếu mã HDC425001 đã chuyển đổi thành cổ phiếu trong kỳ: Không.

Giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi mã HDC425001 được ghi tăng vốn chủ sở hữu: không.

- **Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm cuối kỳ**

Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu.

Mã trái phiếu: HDC425001.

Số lượng trái phiếu: 4.999.999 trái phiếu (Bốn triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi chín trái phiếu).

Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu (Một trăm nghìn đồng một trái phiếu).

Lãi suất trái phiếu: cố định 10%/năm. Kỳ hạn trả lãi: mỗi giai đoạn kéo dài 06 tháng liên tục kể từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn.

Thời hạn trái phiếu: 2 năm từ ngày 25/12/2025 đến ngày 25/12/2027.

Tỷ lệ chuyển đổi/ thực hiện quyền: 1:10 (01 trái phiếu được chuyển đổi thành 10 cổ phần phổ thông). Trái phiếu bắt buộc chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại mỗi đợt trong 02 (đợt) chuyển đổi: đợt chuyển đổi 1: chuyển đổi 40%/ tổng số lượng trái phiếu phát hành thành công vào ngày tròn 01 (năm) kể từ ngày phát hành và đợt chuyển đổi 2: chuyển đổi toàn bộ số lượng trái phiếu phát hành thành công còn lại vào ngày đáo hạn.

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 52 và 53)*

20.2. Vốn góp của chủ sở hữu	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
+ Vốn góp đầu năm	1.997.545.710.000	1.783.549.660.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	299.578.720.000	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	
+ Vốn góp cuối kỳ	2.297.124.430.000	1.783.549.660.000
+ Cổ phiếu mua lại của chính mình	-	

20.3. Cổ phiếu	30/09/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	229.712.443	199.754.571
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	229.712.443	199.754.571
Cổ phiếu phổ thông	*229.712.443*	*199.754.571*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	229.712.443	199.754.571
Cổ phiếu phổ thông	*229.712.443*	*199.754.571*

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

20.4. Cổ tức

Trong kỳ, Công ty đã phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2026 số 34/NQ.ĐHCĐ ngày 24/04/2026 cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 15% (cổ đông hiện hữu sở hữu 199.754.571 cổ phiếu được nhận 29.957.872 cổ phiếu phát hành thêm).

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 3/2026	Quí 3/2025
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng	60.921.012.228	56.570.450.740
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	43.465.841.381	37.041.501.579
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	-
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	16.286.836.826	8.396.403.170
Cộng	**120.673.690.435**	**102.008.355.489**

02. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Quí 3/2026	Quí 3/2025
	VND	VND
- Khoản doanh thu hàng bán bị trả lại	4.670.152.100	-
Cộng	**4.670.152.100**	**-**

03. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quí 3/2026	Quí 3/2025
	VND	VND
- Doanh thu thuần bán hàng	60.921.012.228	56.570.450.740
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	43.465.841.381	37.041.501.579
- Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	-	-
- Doanh thu thuần kinh doanh BĐS đầu tư	11.616.684.726	8.396.403.170
Cộng	**116.003.538.335**	**102.008.355.489**

04. Giá vốn hàng bán

	Quí 3/2026	Quí 3/2025
	VND	VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	51.933.483.649	47.515.573.928
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	31.619.731.711	31.452.130.408
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	-
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	12.338.484.329	5.815.711.455
Cộng	**95.891.699.689**	**84.783.415.791**

05. Doanh thu hoạt động tài chính	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.532.714.624	1.032.492.448
- Lãi bán cổ phần Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	78.173.550.000	696.378.483.051
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	12.974.997.000	1.851.300.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá	-	30.145.485
- Lãi bán hàng trả chậm	142.637.000	957.806.000
Cộng	**92.823.898.624**	**700.250.226.984**

06. Chi phí tài chính	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
- Lãi tiền vay	43.391.010.731	19.083.282.598
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	1.250.416.000
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	11.628.180	-
- Chi phí tài chính khác	61.035.500	-
Cộng	**43.463.674.411**	**20.333.698.598**

07. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	21.303.195.528	21.789.551.650
- Chi phí cho nhân viên quản lý	*9.672.043.637*	*10.518.602.256*
- Chi phí hội nghị, tiếp khách	*998.285.046*	*4.032.398.355*
- Chi phí QLDN khác	*10.632.866.845*	*7.238.551.039*
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	9.484.982.201	5.827.634.983
- Chi phí cho nhân viên	*1.415.738.288*	*2.048.713.714*
- Chi phí môi giới, phục vụ bán hàng	*941.819.591*	-
- Chi phí bán hàng khác	*7.127.424.322*	*3.778.921.269*
c. Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí QLDN	-	-
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Cộng	**30.788.177.729**	**27.617.186.633**

08. Thu nhập khác

	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
- Thu nhập từ thanh lý nhượng bán TSCĐ	130.092.594	-
- Thu nhập từ nhận đền bù đất dự án	40.669.918.536	300.753.183
- Thu tiền phạt	400.000.000	
- Thu nhập khác	80.420.782	264.452
Cộng	**41.280.431.912**	**301.017.635**

09. Chi phí khác

	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
- Chi phí phạt	42.715.178	510.616.152
- Chi phí khác	818.455.676	2.072.556.367
Cộng	**861.170.854**	**2.583.172.519**

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
- Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	100.749.717.910	298.822.622.291
- Chi phí nhân công	35.664.666.465	29.694.498.663
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.276.935.756	4.207.089.408
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.063.458.948	35.726.417.984
- Chi phí khác bằng tiền	31.887.221.844	35.650.649.661
Cộng	**215.642.000.923**	**404.101.278.007**

11. Chi phí thuế TNDN

	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
- Thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	3.089.529.798	133.483.088.481
- Thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	695.635.597	616.800.160
Tổng chi phí thuế TNDN	**3.785.165.395**	**134.099.888.641**

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 2026:

Chỉ tiêu	KD Bất động sản	Xây dựng	Thương mại & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	11.616.684.726	-	104.386.853.609	116.003.538.335
Chi phí bộ phận	(12.338.484.329)	-	(83.553.215.360)	(95.891.699.689)
Kết quả kinh doanh bộ phận	**(721.799.603)**	**-**	**20.833.638.249**	**20.111.838.646**
Doanh thu tài chính				92.823.898.624
Chi phí tài chính				(43.463.674.411)
Chi phí bán hàng				(9.484.982.201)
Chi phí quản lý DN				(21.303.195.528)
Lãi/(lỗ) trong công ty liên kết				(9.319.107.545)
Thu nhập khác				41.280.431.912
Chi phí khác				(861.170.854)
Thuế TNDN hiện hành				(3.785.165.395)
Thuế TNDN hoãn lại				(2.744.020.299)
Lợi nhuận sau thuế				**63.254.852.949**

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:

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 khác xảy ra sau kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 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 hợp nhất 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 cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 như sau:

	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thù lao, thưởng của thành viên Hội đồng quản trị		**6.470.041.223**	**1.161.000.000**
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch	1.532.520.611	243.000.000
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Chủ tịch	1.058.808.245	153.000.000
Ông Lê Viết Liên	Thành viên	1.238.712.367	153.000.000
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	621.000.000	153.000.000
Ông Lê Quốc Trung	Thành viên	621.000.000	153.000.000
Ông Lê Quý Định	Thành viên	621.000.000	153.000.000
Ông Nguyễn Đình Duy	Thành viên	777.000.000	153.000.000
Lương, phụ cấp, thưởng Ban Kiểm soát		**1.533.383.302**	**932.282.385**
Ông Hồ Diên Tiếu	Trưởng ban	1.049.585.138	806.282.385
Ông Hoàng Chung Kiên	Thành viên	241.899.082	63.000.000
Ông Phan Văn Thắng	Thành viên	241.899.082	63.000.000
Lương, thưởng Ban Điều hành		**9.783.102.885**	**10.656.126.743**
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	3.191.005.261	3.333.395.386
Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc	2.700.030.968	3.033.833.717
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng GĐ	2.575.819.061	2.862.929.075
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng	1.316.247.595	1.425.968.565
Tổng cộng		**17.786.527.410**	**12.749.409.128**

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

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

Danh sách các bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Địa điểm	Mối quan hệ
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Tp. Huế	Công ty liên kết
Công ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng	Tp. Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty CP Đại Hồng Sơn	Tp. Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco (i)	Tp. Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Ông Lê Quốc Trần Anh	Tp. Hà Nội	Con ông Lê Quốc Trung - Thành viên HĐQT

(i) Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco không còn là Công ty liên kết của Công ty kể từ ngày 03/4/2026.

Trong kỳ từ 01/01/2026 đến 30/09/2026, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Bán hàng BĐS	165.971.504.147	-
	Cộng	**165.971.504.147**	**-**

Doanh thu hoạt động tài chính	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Cổ tức được chia	12.088.097.000	-
Công Ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng	Lãi cho vay	1.512.328.767	-
	Cộng	**13.600.425.767**	**-**

Trong kỳ, Công ty đã bán 460.000 cổ phần Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco bằng mệnh giá với tổng giá bán 4.600.000.000 VND cho Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco nên không ghi nhận doanh thu tài chính hay chi phí tài chính trên báo cáo kết quả kinh doanh đối với bên liên quan.

Số dư các khoản với các bên liên quan khác tại ngày 30/09/2026:

Nội dung nghiệp vụ/ Bên liên quan	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		**10.000.000.000**	**-**
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Bán hàng BĐS	10.000.000.000	-

Nội dung nghiệp vụ/ Bên liên quan	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**1.235.000.000**	**450.000.000**
Công ty CP Đại Hồng Sơn	Thi công xây dựng	1.235.000.000	450.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		**1.512.328.767**	**-**
Công ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng	Lãi cho vay	1.512.328.767	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		**40.000.000.000**	**-**
Công ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng	Cho vay dài hạn	40.000.000.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn		**-**	**18.532.300.178**
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco	Thi công xây dựng	-	18.532.300.178
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**-**	**147.584.380.814**
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Trả tiền mua BĐS	-	147.584.380.814
Phải trả khác ngắn hạn		**-**	**45.781.882**
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco	Hoàn trả tiền mua BĐS	-	45.781.882
Vay ngắn hạn		**1.300.000.000**	**-**
Ông Lê Quốc Trần Anh	Cho vay ngắn hạn	1.300.000.000	-

4. Thông tin về so sánh

Áp dụng chế độ kế toán mới

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01/01/2026 Công ty áp dụng Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh theo quy định của Chế độ kế toán mới này. Công ty áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC 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.

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới

Số liệu so sánh trên bảng Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 mà Công ty đã công bố thông tin.

Ảnh hưởng của việc áp dụng kế toán mới đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	**Tại ngày 31/12/2025** VND	**Các điều chỉnh** VND	**Tại ngày 01/01/2026 (trình bày lại)** VND
Đầu tư tài chính ngắn hạn	4.193.767.332	19.800.000.000	23.993.767.332
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	19.800.000.000	19.800.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.162.738.615.950	(19.800.000.000)	1.142.938.615.950
Phải thu về cho vay ngắn hạn	19.800.000.000	(19.800.000.000)	-

5. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận

Đơn vị tính: VND

Nội dung	**Quý 3 năm 2025**	**Quý 3 năm 2026**	**Chênh lệch**
Doanh thu thuần	102.008.355.489	116.003.538.335	13.995.182.846
Lợi nhuận sau thuế TNDN	538.664.105.324	63.254.852.949	(475.409.252.375)

Doanh thu thuần hợp nhất quý 3 năm 2026 tăng 13,72%; Lợi nhuận hợp nhất sau thuế TNDN quý 3 năm 2026 giảm 88,26% so với cùng kỳ liền năm trước, nguyên nhân: hoạt động kinh doanh trong quý 3 năm 2026 của Công ty tuy có khởi sắc nhưng cùng kỳ năm trước 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 với số tiền 696.378.483.051 đồng.

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

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

PHỤ LỤC 01

Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

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**	**46.709.290.137**	**39.317.915.667**	**51.564.557.945**	**4.453.437.431**	**292.816.776.404**	**434.861.977.584**
2	**Số tăng trong kỳ**	**1.756.927.405**	**-**	**930.104.545**	**40.946.296**	**-**	**2.727.978.246**
	- Mua sắm mới	-	-	930.104.545	40.946.296	-	971.050.841
	- Đầu tư XDCB hoàn thành	1.756.927.405	-	-	-	-	1.756.927.405
3	**Giảm trong kỳ**	**(299.999.995)**	**(1.273.159.091)**	**(671.039.529)**	**(74.119.400)**	**-**	**(2.318.318.015)**
	- Thanh lý, nhượng bán	(299.999.995)	(1.273.159.091)	(671.039.529)	(74.119.400)	-	(2.318.318.015)
4	**Số dư cuối kỳ**	**48.166.217.547**	**38.044.756.576**	**51.823.622.961**	**4.420.264.327**	**292.816.776.404**	**435.271.637.815**
II	**GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ**						
1	**Số dư đầu năm**	**28.851.057.175**	**31.184.903.474**	**32.022.733.580**	**3.499.462.284**	**41.103.672.903**	**136.661.829.416**
2	Khấu hao trong kỳ	1.559.546.460	1.163.625.395	2.912.071.282	302.710.606	5.282.100.297	11.220.054.040
3	Thanh lý, nhượng bán	(299.999.995)	(1.178.996.591)	(118.153.466)	(74.119.400)	-	(1.671.269.452)
4	Giảm khác	-	-	-	-	-	-
5	**Số dư cuối kỳ**	**30.110.603.640**	**31.169.532.278**	**34.816.651.396**	**3.728.053.490**	**46.385.773.200**	**146.210.614.004**
III	**GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH**						
1	Tại ngày đầu năm	17.858.232.962	8.133.012.193	19.541.824.365	953.975.147	251.713.103.501	298.200.148.168
2	Tại ngày cuối kỳ	18.055.613.907	6.875.224.298	17.006.971.565	692.210.837	246.431.003.204	289.061.023.811

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.283.306.452 đồng
- TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 49.310.962.325 đồng

PHỤ LỤC 02

VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: đồng

Chi tiết	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của Chủ sở hữu	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	**1.783.549.660.000**	**198.994.314.431**	**-**	**200.966.580.509**	**66.944.857.623**	**21.653.973.561**	**2.272.109.386.124**
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	213.996.050.000	(150.000.000.000)	-	(63.996.050.000)	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	639.091.078.736	2.136.878.771	641.227.957.507
- Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc - Biển Đá Vàng	-	-	-	-	-	24.621.210.000	24.621.210.000
- Trích lập các quỹ	-	-	-	126.819.213	(290.638.427)	(84.546.143)	(248.365.357)
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(960.000.000)	(960.000.000)
SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY	**1.997.545.710.000**	**48.994.314.431**	**-**	**137.097.349.722**	**705.745.297.932**	**47.367.516.189**	**2.936.750.188.274**
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu [(i)]	299.578.720.000	-	-	-	(299.578.720.000)	-	-
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	163.171.782.187	1.884.348.997	165.056.131.184
- Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào Công ty TNHH SI Property	-	-	-	-	-	450.000.000	450.000.000

Chi tiết	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của Chủ sở hữu	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		
- Trích lập các quỹ	-	-	-	59.687.197.139	(140.642.567.797)	(211.056.283)	(81.166.426.941)
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-		-	-	(1.320.000.000)	(1.320.000.000)
SỐ DƯ CUỐI KỲ	**2.297.124.430.000**	**48.994.314.431**	**-**	**196.784.546.861**	**428.695.792.322**	**48.170.808.903**	**3.019.769.892.517**

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2026 số 34/NQ.ĐHCĐ ngày 24/04/2026, Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 15% (cổ đông hiện hữu sở hữu 199.754.571 cổ phiếu được nhận 29.957.872 cổ phiếu phát hành thêm).

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