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 13:52:20+07'00'
Foxit PDF Editor Version: 12.1.1

HODECO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 3 - 2026

TP.HCM, tháng 10/ 2026

NỘI DUNG **Trang**

- **Báo cáo tình hình tài chính** 01 - 03
- **Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng** 04
- **Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng** 05 - 06
- **Bảng thuyết minh Báo cáo tài chính** 07 - 49

Phụ lục 01 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình 50

Phụ lục 02 – Vốn chủ sở hữu 51

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

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		**2.437.258.786.075**	**3.011.810.738.454**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	**8.893.388.479**	**482.664.408.999**
1. Tiền	111		8.893.388.479	482.664.408.999
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		**5.706.096.099**	**4.193.767.332**
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	1.512.328.767	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		**794.168.545.889**	**1.061.516.732.090**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	485.620.640.003	800.856.097.965
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	279.146.132.374	245.068.043.781
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	30.460.252.607	16.651.069.439
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(1.058.479.095)	(1.058.479.095)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	**1.475.460.489.066**	**1.459.900.127.236**
1. Hàng tồn kho	141		1.475.460.489.066	1.459.900.127.236
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		**153.030.266.542**	**3.535.702.797**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	2.913.174.979	3.422.990.434
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.611.029.573	-
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		**3.160.136.341.501**	**2.939.028.984.489**
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		**270.500.000**	**262.400.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	270.500.000	262.400.000
II. Tài sản cố định	220		**268.236.162.065**	**276.143.524.190**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	267.775.770.822	275.527.498.248
- Nguyên giá	222		369.249.417.967	369.208.471.671
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(101.473.647.145)	(93.680.973.423)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	460.391.243	616.025.942
- Nguyên giá	228		1.888.903.392	1.888.903.392
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(1.428.512.149)	(1.272.877.450)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (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	**51.871.807.924**	**53.117.301.870**
- Nguyên giá	241		71.508.092.192	71.508.092.192
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(19.636.284.268)	(18.390.790.322)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**2.123.532.137.176**	**1.980.974.937.236**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.7	2.122.015.012.176	1.979.945.312.236
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.12	1.517.125.000	1.029.625.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		**712.409.431.429**	**623.698.749.356**
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.2c	419.528.055.556	418.478.055.556
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2c	303.290.082.257	208.890.082.257
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	V.2c	(64.872.706.384)	(17.133.388.457)
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		**3.816.302.907**	**4.832.071.837**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	3.559.897.323	3.356.228.029
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		256.405.584	1.475.843.808
3. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**5.597.395.127.576**	**5.950.839.722.943**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (*)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		**2.639.779.395.398**	**3.046.736.211.748**
I. Nợ ngắn hạn	310		**1.509.701.083.151**	**1.816.722.020.411**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	15.146.639.876	41.250.649.809
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	278.296.743.957	367.302.644.527
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15b	37.529.622.794	172.300.744.551
5. Phải trả người lao động	315		6.364.988.277	30.625.642.274
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	53.307.942.898	59.931.983.140
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.17a	534.511.667	553.385.895
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18a	102.399.329.326	182.541.316.842
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.19a	927.134.617.256	938.842.563.919
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		88.986.687.100	23.373.089.454

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (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		**1.130.078.312.247**	**1.230.014.191.337**
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.17b	4.222.803.024	4.560.757.565
3. Phải trả dài hạn khác	338	V.18b	1.539.683.124	1.673.006.124
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.19b	624.931.350.176	724.780.527.648
5. Trái phiếu chuyển đổi	340	V.20	499.384.475.923	498.999.900.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.21	**2.957.615.732.178**	**2.904.103.511.195**
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
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		194.296.849.257	134.897.456.140
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		417.200.138.490	722.666.030.624
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		283.049.131.273	128.672.099.453
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		134.151.007.217	593.993.931.171
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**5.597.395.127.576**	**5.950.839.722.943**

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 tại ngày 01/01/2026 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 chuyển sang.

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	T.M	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2026	Năm 2025(*)	Năm 2026	Năm 2025(*)
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	1	VI.01	**49.849.054.443**	**38.052.766.013**	**303.594.006.634**	**142.238.253.827**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.02	4.670.152.100	-	13.182.548.813	-
3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ	10	VI.03	**45.178.902.343**	**38.052.766.013**	**290.411.457.821**	**142.238.253.827**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	40.733.153.255	34.410.865.817	156.945.186.168	105.480.342.022
5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ	20		**4.445.749.088**	**3.641.900.196**	**133.466.271.653**	**36.757.911.805**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐS đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.05	92.559.421.112	700.246.957.626	97.142.666.493	776.317.127.854
8. Chi phí tài chính	23	VI.06	57.723.202.338	21.026.680.177	174.354.497.878	50.491.464.765
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*43.153.487.481*	*18.336.240.182*	*126.489.688.728*	*48.618.015.225*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.07	1.415.738.288	2.084.713.714	4.431.205.493	6.325.617.050
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07	12.226.684.794	16.271.121.584	36.632.990.138	32.812.979.634
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		**25.639.544.780**	**664.506.342.347**	**15.190.244.637**	**723.444.978.210**
12. Thu nhập khác	31	VI.08	41.148.748.971	491.256.395	159.046.888.969	1.804.128.326
13. Chi phí khác	32	VI.09	554.320.069	2.319.238.135	9.798.803.989	3.105.199.902
14. Lợi nhuận khác	40		**40.594.428.902**	**(1.827.981.740)**	**149.248.084.980**	**(1.301.071.576)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		**66.233.973.682**	**662.678.360.607**	**164.438.329.617**	**722.143.906.634**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	3.089.529.798	133.483.088.481	29.067.884.176	145.067.912.582
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	1.219.438.224	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		**63.144.443.884**	**529.195.272.126**	**134.151.007.217**	**577.075.994.052**

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

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VNĐ

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	**164.438.329.617**	**722.143.906.634**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	9.193.802.367	8.595.450.194
- Các khoản dự phòng	03	47.739.317.927	(548.055.906)
- 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	(18.589.056.142)	(775.031.098.421)
- Chi phí đi vay	06	126.489.688.728	48.618.015.225
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	**329.278.267.324**	**3.786.867.872**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(173.293.825.202)	159.309.025.285
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(157.630.061.770)	(363.588.535.829)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(225.523.558.287)	(293.868.761.187)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	306.146.161	12.426.388.813
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14	(123.580.599.665)	(46.866.593.942)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(168.701.748.533)	(23.525.084.499)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(15.025.188.588)	(9.016.548.223)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	**(534.170.568.560)**	**(561.343.241.710)**
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	(528.446.296)	(7.022.009.928)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025(*)
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	(101.050.000.000)	(139.031.694.995)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp 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	17.076.727.375	6.624.389.862
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	**171.578.281.079**	**799.560.079.897**
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 vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	765.338.820.713	1.166.808.666.494
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(876.511.368.925)	(1.140.651.025.880)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	**(111.172.548.212)**	**26.157.640.614**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(473.764.835.693)**	**264.374.478.801**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	482.664.408.999	4.494.396.853
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**	**8.893.388.479**	**268.860.225.508**

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 riêng cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/9/2025 Công ty lấy số liệu của Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2025 đã được công bố thông tin.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 riêng 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. HCM	3500444601-007

Các công ty con, công ty liên kết

Tên	Lĩnh vực kinh doanh chính	Vốn điều lệ	% Sở hữu	% Biểu quyết
Công ty con				
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Xây lắp	15 tỷ đồng	51	51
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Sản xuất và xây lắp	30 tỷ đồng	60	60
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản & Dịch vụ Hodeco	Dịch vụ	10 tỷ đồng	100	100
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc - Biển Đá Vàng	BĐS và dịch vụ	250 tỷ đồng	90,15	90,15
Công ty TNHH Hodeco – Tây Ninh	BĐS, KCN và dịch vụ	20 tỷ đồng	100	100
Công ty TNHH SI Property	Dịch vụ	1,5 tỷ đồng	70	70
Công ty liên kết				
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Xây lắp và dịch vụ cho thuê BĐS	302,43 tỷ đồng	39,97	39,97
Công ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng	BĐS và dịch vụ	200 tỷ đồng	50	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 riêng 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 chế độ Kế toán doanh nghiệp 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.

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 qui 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. 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.

2. 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.

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

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

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

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

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

4. 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. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

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

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

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

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

5. 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 riêng trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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

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

6. 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.

Các khoản đầu tư công ty con

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

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

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.

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

Các khoản đầu tư 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.

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

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.

7. 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.

8. 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;
- Chi phí chạy thử có tải, sản xuất thử.
- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn.
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh quá lớn.

Phương pháp phân bổ chi phí 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

19. 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.

20. 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.

21. 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.

22. 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	7.058.950.982	1.126.034.478
- Tiền gửi không kỳ hạn	1.754.500.151	480.600.934.088
VND	*1.039.712.839*	*479.924.814.149*
USD	*714.787.312*	*676.119.939*
- Tiền đang chuyển	79.937.346	937.440.433
- Tương đương tiền	-	-
Cộng	**8.893.388.479**	**482.664.408.999**

2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026 VND			01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị 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 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 có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Lãi phải thu về cho vay (i)	1.512.328.767	1.512.328.767	-	-	-	-
Cộng	**1.512.328.767**	**1.512.328.767**	**-**	**-**	**-**	**-**
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	*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 có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu về cho vay (i)	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	*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	(iii)	-	13.464.000.000	(iii)	-
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco (100.000 CP – 6,25%)	1.000.000.000	(iii)	-	-	-	-
Cộng	**14.464.000.000**		-	**13.464.000.000**	-	-

- Đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết

	30/09/2026 VND			01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng [ii]	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng [ii]
Đầu tư vào công ty con	**419.528.055.556**		**(565.521.027)**	**418.478.055.556**		-
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco (60%)	18.000.000.000	(iii)	-	18.000.000.000	(iii)	-
Công ty CP Xây dựng BĐS Hodeco (51%)	7.650.000.000	(iii)	-	7.650.000.000	(iii)	-
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản & Dịch vụ Hodeco (100%)	10.000.000.000	(iii)	-	10.000.000.000	(iii)	-
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc - Biển Đá Vàng (90,15%)	362.828.055.556	(iii)	-	362.828.055.556	(iii)	-
Công ty TNHH Hodeco - Tây Ninh (100%)	20.000.000.000	(iii)	-	20.000.000.000	(iii)	-
Công ty TNHH SI Property (70%)	1.050.000.000	484.478.973	(565.521.027)	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết	**303.290.082.257**		**(64.307.185.357)**	**208.890.082.257**	-	**(17.133.388.457)**
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco (35%)	-	-	-	5.600.000.000	(iii)	-
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (Mã CP: HUB-39,97%)	203.290.082.257	138.982.896.900	(64.307.185.357)	203.290.082.257	186.156.693.800	(17.133.388.457)
Công ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng (50%)	100.000.000.000	(iii)	-	-	-	-
Cộng	**722.818.137.813**		**(64.872.706.384)**	**627.368.137.813**		**(17.133.388.457)**

(ii) Tình hình biến động dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Số đầu năm	**(17.133.388.457)**	**(11.366.033.687)**
Trích lập dự phòng	(47.739.317.927)	(163.435.205)
Hoàn nhập dự phòng	-	697.081.111
Số cuối kỳ	**(64.872.706.384)**	**(10.832.387.781)**

(iii) Tại ngày 30 tháng 9 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 riêng 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.

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)	462.597.760.753	(292.835.000)
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	3.024.797.326	(418.233.801)	2.408.337.212	(418.233.801)
Cộng	**485.620.640.003**	**(711.068.801)**	**800.856.097.965**	**(711.068.801)**
Phải thu ngắn hạn khách hàng là các bên liên quan	10.681.868.713	-	208.071.000	-
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	*208.071.000*	-	*208.071.000*	-
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	*10.000.000.000*	-	-	-
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch bất động sản và Dịch vụ Hodeco	*304.970.203*	-	-	-
Công ty TNHH SI Property	*168.827.510*	-	-	-

(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.18a).

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	-
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.762.251.039	-	2.188.670.746	-
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	6.312.658.797	-	-	-
Nguyễn Ngọc Tuấn	11.000.000.000	-	11.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng kỹ thuật cơ điện VNEC	14.086.426.457	-	18.033.652.574	-
Hoàng Kim Minh (ii)	63.886.654.346	-	92.294.600.000	-
Công ty TNHH VSP Capital	8.000.000.000	-	5.500.000.000	-
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	5.062.644.617	(347.410.294)	6.132.873.377	(347.410.294)
Cộng	**279.146.132.374**	**(347.410.294)**	**245.068.043.781**	**(347.410.294)**
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	8.074.909.836	-	2.188.670.746	-
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	*1.762.251.039*	-	*2.188.670.746*	-
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	*6.312.658.797*	-		-

(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 riêng này, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện các hợp đồng trên và chưa hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng.

5. Phải thu khác

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	22.896.274.432	-	9.261.099.261	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.000.000	-	10.000.000	-
Phải thu khác	7.551.978.175	-	7.379.970.178	-
Công ty CP TM&DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	-	-	*6.553.612.175*	-
Công ty CP TM&DV BĐS Nghỉ Dưỡng Ý Ngọc- Biển Đá Vàng	*6.542.452.175*	-	-	-
Các khoản phải thu khác	*1.009.526.000*	-	*826.358.003*	-
Cộng	**30.460.252.607**	**-**	**16.651.069.439**	**-**
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan	6.542.452.175	-	-	-
Công ty CP TM&DV BĐS Nghỉ Dưỡng Ý Ngọc- Biển Đá Vàng	*6.542.452.175*	-	-	-

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	1.456.024.200	-	1.509.817.800	-
- Công cụ, dụng cụ	2.212.963	-	-	-
- Chi phí SX, KD dở dang (i)	1.382.437.322.793	-	1.366.815.024.410	-
- Hàng hóa bất động sản (ii)	91.523.705.879	-	91.523.705.879	-
- Hàng hóa	41.223.231	-	51.579.147	-
Cộng	**1.475.460.489.066**	**-**	**1.459.900.127.236**	**-**

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
(i) **Chi phí SX, KD dở dang**	**1.382.437.322.793**	**1.366.815.024.410**
- Khu nhà ở, khách sạn 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	151.476.326.575	90.740.535.593
- Chung cư Thống Nhất tại đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Vũng Tàu, Tp. HCM	-	46.855.711.938
- Khu biệt thự Trần Phú, phường Vũng Tàu, TP. HCM	96.098.004.054	95.719.680.179
- Khu biệt thự Ngọc Tước 2	22.224.485.328	-

	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, phường 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
Cộng	**2.122.015.012.176**	**1.979.945.312.236**

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	291.730.823	277.825.789
Phí bảo lãnh ký quỹ dự án the Light City	31.066.642	-
Chi phí đồng phục	44.661.600	419.002.450
Chi phí phần mềm máy tính	290.915.053	134.781.906
Chi phí cho các hoạt động của Văn phòng Công ty	-	1.098.846.827
Chi phí khác	375.974.368	485.329.249
Cộng	**2.913.174.979**	**3.422.990.434**

b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.311.493.748	1.789.559.054
Chi phí sửa chữa xe	59.645.901	166.052.722
Chi phí sửa chữa tài sản tại Fusion	1.006.801.730	903.666.213
Chi phí khác	1.181.955.944	496.950.040
Cộng	**3.559.897.323**	**3.356.228.029**

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

Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 50)

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	**1.888.903.392**
Tăng/ giảm trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	**1.888.903.392**
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	**1.272.877.450**
Khấu hao trong kỳ	155.634.699
Số dư cuối kỳ	**1.428.512.149**
Giá trị còn lại	
- Tại ngày đầu năm	616.025.942
- Tại ngày cuối kỳ	460.391.243

- 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. Tăng giảm bất động sản đầu tư	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng
			VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu năm	**17.741.150.000**	**53.766.942.192**	**71.508.092.192**
- Tăng/(giảm) trong kỳ	-	-	-
- Số dư cuối kỳ	**17.741.150.000**	**53.766.942.192**	**71.508.092.192**
Giá trị hao mòn lũy kế			
- Số dư đầu năm	-	**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 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 phường Tam Thắng, Tp. Hồ Chí Minh	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**

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Chi phí cài đặt phần mềm	1.517.125.000	1.029.625.000
Cộng	**1.517.125.000**	**1.029.625.000**

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.499.389.111	1.499.389.111
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	-	7.959.171.358
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	2.782.089.016	18.532.300.178
Đặng Văn Tàu	3.350.423.882	3.350.423.882
Công ty CP Đầu tư Demandco	106.472.260	1.919.966.221
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch bất động sản và Dịch vụ Hodeco	465.602.160	-
Các nhà cung cấp khác	6.942.663.447	7.989.399.059
Cộng	**15.146.639.876**	**41.250.649.809**
Phải trả người bán là các bên liên quan	1.964.991.271	27.990.860.647
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	*1.499.389.111*	*1.499.389.111*
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch bất động sản và Dịch vụ Hodeco	*465.602.160*	-
Công ty CP XD - Bất động sản Hodeco	-	*7.959.171.358*
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	218.787.394.146
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	-	147.584.380.814
Các khách hàng khác	560.340.667	930.869.567
Cộng	**278.296.743.957**	**367.302.644.527**
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 khác phải thu của Nhà nước	**01/01/2026 VND**	Số phải thu **VND**	Số thực nộp **VND**	**30/09/2026 VND**
- 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 phải nộp	4.609.367.085	13.403.281.167	9.459.708.343	8.552.939.909
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	12.414.333	52.724.238	61.100.742	4.037.829
- Thuế TNDN	166.701.748.533	29.067.884.176	168.701.748.533	27.067.884.176
- Thuế TNCN	864.294.044	13.595.714.020	12.743.101.121	1.716.906.943
- 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	**172.300.744.551**	**76.734.498.431**	**211.505.620.188**	**37.529.622.794**

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Trích trước 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
Cộng	**53.307.942.898**	**59.931.983.140**

17. Doanh thu chờ phân bổ

a. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Doanh thu nhận trước	534.511.667	553.385.895
Cộng	**534.511.667**	**553.385.895**

b. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Doanh thu nhận trước	4.222.803.024	4.560.757.565
Cộng	**4.222.803.024**	**4.560.757.565**

18. Phải trả khác

a. Phải trả khác ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Kinh phí công đoàn	90.332.375	34.531.250
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.367.079.656	1.000.424.861
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	*34.305.000*	-
Các cá nhân, tổ chức khác	*1.332.774.656*	*1.000.424.861*
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	100.941.917.295	181.506.360.731

a. Phải trả khác ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Thu nhập trả cho chủ sở hữu căn hộ Fusion	*1.749.856.752*	*3.499.713.453*
Lê Thị Thu Lộc	*6.400.000.000*	*6.400.000.000*
Công ty CP TV 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*
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	-	*45.781.882*
Chi phí phải trả dự án của Công ty CP Đầu tư và XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	-	*78.173.550.000*
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	*4.200.000.000*	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	*16.384.060.543*	*21.179.315.396*
Cộng	**102.399.329.326**	**182.541.316.842**
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan	4.234.305.000	45.781.882
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	-	*45.781.882*
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	*4.234.305.000*	-

(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 VND	01/01/2026 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**

19. Các khoản vay và nợ

a. Vay ngắn hạn

	30/09/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Vay ngắn hạn	**888.022.731.808**	**723.243.960.231**	**597.812.302.183**	**762.591.073.760**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT (1)	98.370.101.186	92.044.172.860	101.168.148.875	107.494.077.201
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 Tiên Phong, CN Quận 2 (4)	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 TMCP Công thương, CN BRVT (5)	25.442.307.700	25.442.307.700	28.573.851.416	28.573.851.416
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)	282.336.261.227	248.362.771.455	183.054.340.267	217.027.830.039
Vay dài hạn đến hạn trả	**39.111.885.448**	**35.058.914.086**	**172.198.518.797**	**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	-
Cộng	**927.134.617.256**	**758.302.874.317**	**770.010.820.980**	**938.842.563.919**
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 theo 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.

(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 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;

(5) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng cho vay hạn mức số 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;

(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: 282.336.261.227 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.

b. Vay dài hạn	**30/09/2026** VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	**01/01/2026** VND
Vay dài hạn	**166.209.193.162**	**39.388.127.545**	**106.159.462.031**	**232.980.527.648**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT (13)	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 (14)	9.417.371.295	-	12.758.914.086	22.176.285.381
Các cá nhân khác (15)	65.049.376.616	5.000.000.000	71.100.547.945	131.149.924.561
Trái phiếu	**458.722.157.014**	**2.322.157.014**	**35.400.000.000**	**491.800.000.000**
Trái phiếu không chuyển đổi (16)	458.722.157.014	2.322.157.014	35.400.000.000	491.800.000.000
Cộng	**624.931.350.176**	**41.710.284.559**	**141.559.462.031**	**724.780.527.648**

(13) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa- Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 01/2025/600346/HĐTD ngày 17/04/2025; Hạn mức cho vay: 200.000.000.000 đồng; Lãi suất: 6,6%/năm được áp dụng từ ngày giải ngân đến hết ngày 30/06/2025 và được điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 36 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2026: 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

(14) 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)

(15) 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.

(16) 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.

20. 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.

21. Vốn chủ sở hữu

21.1. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu *(Phụ lục 02, trang 51)*

21.2. Các giao dịch 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	-	-

21.3. 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		

21.4. 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.

01. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quí 3/2026	Quí 3/2025
	VND	VND
- Doanh thu bán bất động sản	16.286.836.826	8.396.403.170
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	33.562.217.617	29.656.362.843
- Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	-
Cộng	**49.849.054.443**	**38.052.766.013**
Doanh thu từ các bên liên quan	375.656.250	-
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	*220.265.811*	-
Công ty TNHH SI Property	*155.390.439*	-

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 về bán bất động sản	11.616.684.726	8.396.403.170
- Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	33.562.217.617	29.656.362.843
- Doanh thu thuần về dịch vụ xây dựng	-	-
Cộng	**45.178.902.343**	**38.052.766.013**

04. Giá vốn hàng bán

	Quí 3/2026	Quí 3/2025
	VND	VND
- Giá vốn của hàng hóa BĐS đã bán	12.389.900.642	7.479.455.433
- Giá vốn cung cấp dịch vụ đã cung cấp	28.343.252.613	26.931.410.384
- Giá vốn xây dựng	-	-
Cộng	**40.733.153.255**	**34.410.865.817**

05. Doanh thu hoạt động tài chính	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.268.237.112	1.029.223.090
- 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	**92.559.421.112**	**700.246.957.626**

06. Chi phí tài chính	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
- Chi phí đi vay	43.153.487.481	18.336.240.182
- Chiết khấu thanh toán	-	1.250.416.000
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	11.628.180	-
- Dự phòng/ (hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	14.497.051.177	1.440.023.995
- Chi phí tài chính khác	61.035.500	-
Cộng	**57.723.202.338**	**21.026.680.177**

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	12.226.684.794	16.271.121.584
- Chi phí cho nhân viên quản lý	*6.914.596.238*	*7.968.815.961*
- Chi phí hội nghị, tiếp khách	*931.795.114*	*3.984.384.572*
- Chi phí QLDN khác	*4.380.293.442*	*4.317.921.051*
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	1.415.738.288	2.084.713.714
- Chi phí cho nhân viên	*1.415.738.288*	*2.048.713.714*
- Chi phí bán hàng khác	-	*36.000.000*
c. Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí QLDN	-	-
Cộng	**13.642.423.082**	**18.355.835.298**

08. Thu nhập khác

	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
- Thu nhập từ nhận đền bù đất dự án	40.669.918.536	300.753.183
- Xóa nợ phải trả	400.000.000	190.500.000
- Các khoản khác	78.830.435	3.212
Cộng	**41.148.748.971**	**491.256.395**

09. Chi phí khác

	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
- Chi phí phạt	-	250.054.516
- Chi phí khác	554.320.069	2.069.183.619
Cộng	**554.320.069**	**2.319.238.135**

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

	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	53.783.507.906	247.968.196.190
- Chi phí nhân công	21.718.702.741	24.685.721.368
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.126.944.259	3.016.152.059
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	53.740.584.836	44.115.974.579
- Chi phí khác bằng tiền	24.014.823.236	32.949.474.540
Cộng	**156.384.562.978**	**352.735.518.736**

11. Chi phí thuế TNDN

	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	**66.233.973.682**	**662.678.360.607**
- Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Điều chỉnh	(50.786.324.690)	4.737.081.796
- *Thu nhập không chịu thuế*	*(91.148.547.000)*	*(1.851.300.000)*
- *Chi phí không được khấu trừ*	*40.362.222.310*	*6.588.381.796*
- *Dự phòng thiếu/ (thừa) của các năm trước*		
Thu nhập để tính thuế TNDN	**15.447.648.992**	**667.415.442.403**
Chi phí thuế TNDN	3.089.529.798	133.483.088.481
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.089.529.798	133.483.088.481
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
Chi phí thuế TNDN	**3.089.529.798**	**133.483.088.481**

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	-	33.562.217.617	45.178.902.343
Chi phí bộ phận	(12.389.900.642)	-	(28.343.252.613)	(40.733.153.255)
Kết quả kinh doanh bộ phận	**(773.215.916)**	-	**5.218.965.004**	**4.445.749.088**
Doanh thu tài chính				92.559.421.112
Chi phí tài chính				(57.723.202.338)
Chi phí bán hàng				(1.415.738.288)
Chi phí quản lý DN				(12.226.684.794)
Thu nhập khác				41.148.748.971
Chi phí khác				(554.320.069)
Thuế TNDN				(3.089.529.798)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				-
Lợi nhuận sau thuế				**63.144.443.884**

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 9 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 riêng 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 con, các công ty liên kết, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình 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 Bê tông và Xây lắp Hodeco	Tp. Hồ Chí Minh	Công ty con
Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Tp. Hồ Chí Minh	Công ty con
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Tp. Hồ Chí Minh	Công ty con
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ	Tỉnh Lâm Đồng	Công ty con

Bên liên quan khác	Địa điểm	Mối quan hệ
dưỡng Ý Ngọc - Biển Đá Vàng		
Công ty TNHH Hodeco – Tây Ninh	Tỉnh Tây Ninh	Công ty con
Công ty TNHH SI Property	Tp. Hồ Chí Minh	Công ty con
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 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 TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Cho thuê tài sản, dịch vụ quản lý	680.888.911	672.272.730
Công ty TNHH SI Property	Cho thuê tài sản, dịch vụ quản lý	337.634.951	-
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Bán hàng BĐS	165.971.504.147	-
	Cộng	**166.990.028.009**	**672.272.730**

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 CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Cổ tức được chia	1.980.000.000	1.440.000.000
Công Ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng	Lãi cho vay	1.512.328.767	-
	Cộng	**15.580.425.767**	**1.440.000.000**

Mua hàng hóa dịch vụ	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Thi công xây dựng	1.128.094.463	613.538.205
Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Thi công xây dựng	34.529.981.632	30.261.369.837
Công ty TNHH MTV Sàn	Thuê dịch vụ	862.226.220	150.601.852

Mua hàng hóa dịch vụ	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
giao dịch Bất động sản và Dịch vụ Hodeco			
Công ty TNHH SI Property	Thuê dịch vụ	361.624.676	-
	Cộng	**36.881.926.991**	**31.025.509.894**

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		**10.681.868.713**	**208.071.000**
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Bán hàng BĐS	208.071.000	208.071.000
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Bán hàng BĐS	10.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Cho thuê tài sản, dịch vụ quản lý	304.970.203	-
Công ty TNHH SI Property	Cho thuê tài sản, dịch vụ quản lý	168.827.510	-
Trả trước ngắn hạn cho người bán		**8.074.909.836**	**2.188.670.746**
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Thi công xây dựng	1.762.251.039	2.188.670.746
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Thi công xây dựng	6.312.658.797	-
Phải thu khác ngắn hạn		**6.542.452.175**	-
Công ty CP TM&DV BDS Nghỉ Dưỡng ý Ngọc- Biển Đá Vàng	Chi phí thực hiện dự án	6.542.452.175	-
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	-

Nội dung nghiệp vụ/ Bên liên quan	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
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		**1.964.991.271**	**27.990.860.647**
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Thi công xây dựng	1.499.389.111	1.499.389.111
Công ty Cổ phần Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Thi công xây dựng	-	7.959.171.358
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Thuê dịch vụ	465.602.160	-
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 ngắn hạn khác		**4.234.305.000**	**45.781.882**
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco	Hoàn trả tiền mua BĐS	-	45.781.882
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Nộp tiền về Công ty mẹ	4.234.305.000	-
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.

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới

Số liệu so sánh trên bảng Báo cáo tình hình tài chính riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 mà Công ty đã công bố thông tin.

Việc áp dụng chế độ kế toán mới không ảnh hưởng đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính riêng này.

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	38.052.766.013	45.178.902.343	7.126.136.330
Lợi nhuận sau thuế TNDN	529.195.272.126	63.144.443.884	(466.050.828.242)

Doanh thu thuần quý 3 năm 2026 tăng 18,73%; tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế TNDN quý 3 năm 2026 giảm 88,07% 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 VND
I	**NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH**						
1	**Số dư đầu năm**	**38.414.767.590**	**18.029.810.289**	**15.696.436.840**	**4.250.680.548**	**292.816.776.404**	**369.208.471.671**
2	**Số tăng trong kỳ**		-	-	**40.946.296**	-	**40.946.296**
	- Mua sắm mới	-		-	40.946.296	-	40.946.296
	- Xây dựng mới	-	-	-	-	-	-
3	**Giảm trong kỳ**	-	-	-	-	-	-
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4	**Số dư cuối kỳ**	**38.414.767.590**	**18.029.810.289**	**15.696.436.840**	**4.291.626.844**	**292.816.776.404**	**369.249.417.967**
II	**GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ**						
1	**Số dư đầu năm**	**24.623.664.834**	**16.189.857.711**	**8.467.072.574**	**3.296.705.401**	**41.103.672.903**	**93.680.973.423**
2	Khấu hao trong kỳ	906.943.893	248.106.699	1.052.812.227	302.710.606	5.282.100.297	7.792.673.722
3	Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4	**Số dư cuối kỳ**	**25.530.608.727**	**16.437.964.410**	**9.519.884.801**	**3.599.416.007**	**46.385.773.200**	**101.473.647.145**
III	**GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH**						
1	Tại ngày đầu năm	13.791.102.756	1.839.952.578	7.229.364.266	953.975.147	251.713.103.501	275.527.498.248
2	Tại ngày cuối kỳ	12.884.158.863	1.591.845.879	6.176.552.039	692.210.837	246.431.003.204	267.775.770.822

- 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
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 30.305.583.100 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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
SỐ DƯ ĐẦU NĂM TRƯỚC	**1.783.549.660.000**	**198.994.314.431**	**-**	**198.893.506.140**	**128.672.099.453**	**2.310.109.580.024**
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	593.993.931.171	593.993.931.171
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	213.996.050.000	(150.000.000.000)	-	(63.996.050.000)	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-
SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY	**1.997.545.710.000**	**48.994.314.431**	**-**	**134.897.456.140**	**722.666.030.624**	**2.904.103.511.195**
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	134.151.007.217	134.151.007.217
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	299.578.720.000	-	-	-	(299.578.720.000)	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	59.399.393.117	(140.038.179.351)	(80.638.786.234)
- Biến động khác	-	-	-	-	-	-
SỐ DƯ CUỐI KỲ	**2.297.124.430.000**	**48.994.314.431**	**-**	**194.296.849.257**	**417.200.138.490**	**2.957.615.732.178**

(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