

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH	1 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 – 56

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3500444601 (số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cũ là 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 33 ngày 11 tháng 12 năm 2025, đăng ký thay đổi lần thứ 34 ngày 08 tháng 07 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tên tiếng nước ngoài : Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company
Tên viết tắt : HODECO
Trụ sở chính : Tầng 3, Tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường Tam Thắng, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại/Fax : 0254 3856274 – 3850091/ 0254.3856205
E-Mail : info@hodeco.vn
Web : www.hodeco.com.vn

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

Vốn điều lệ : 2.297.124.430.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 229.712.443 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành Công ty trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch	Bổ nhiệm lại ngày 24/04/2026
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 24/04/2026
Ông Lê Viết Liên	Ủy viên	Bổ nhiệm lại ngày 24/04/2026
Ông Nguyễn Đình Duy	Ủy viên	Bổ nhiệm lại ngày 24/04/2026
Ông Lê Quốc Trung	Ủy viên	Bổ nhiệm lại ngày 24/04/2026
Ông Lê Quý Định	Ủy viên	Bổ nhiệm lại ngày 24/04/2026
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên	Bổ nhiệm lại ngày 24/04/2026

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

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng ban Kiểm soát	Bổ nhiệm lại ngày 24/04/2026
Ông Hoàng Chung Kiên	Thành viên	Bổ nhiệm lại ngày 24/04/2026
Ông Phan Văn Thắng	Thành viên	Bổ nhiệm lại ngày 24/04/2026

Ban Điều hành

Họ và tên	Chức vụ
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng

Đại diện pháp luật

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

Ông Lê Viết Liên – Tổng Giám đốc Công ty, được ông Đoàn Hữu Thuận ủy quyền để ký Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 theo giấy ủy quyền số 230/GUQ-PTN ngày 30 tháng 05 năm 2024.

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

Ngày 08/07/2026 Công ty được Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 34 với số vốn điều lệ mới là 2.297.124.430.000 đồng.

Ngoài sự kiện nêu trên Công ty không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán ngày 30 tháng 06 năm 2026 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty.

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

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành được yêu cầu phải:

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán. Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020, Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025 và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị



Đoàn Hữu Thuận

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Thay mặt Ban Điều hành



Lê Viết Liên

Tổng Giám đốc

Số: 2406.1/2026/BCSX/IAV

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 27 tháng 08 năm 2026, từ trang 5 đến trang 56 kèm theo, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Nguyễn Phương Thúy

Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4567-2022-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.591.427.341.250	3.151.564.590.498
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	86.968.069.752	498.805.059.012
1. Tiền	111		52.468.069.752	498.805.059.012
2. Các khoản tương đương tiền	112		34.500.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		35.697.137.195	23.993.767.332
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2.1	4.193.767.332	4.193.767.332
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2.2	31.503.369.863	19.800.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		832.281.703.131	1.142.938.615.950
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	569.308.062.521	872.673.261.312
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	249.146.935.277	251.446.995.599
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5.1	25.193.466.083	29.795.640.675
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(11.366.760.750)	(10.977.281.636)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	1.465.432.213.385	1.481.369.912.734
1. Hàng tồn kho	141		1.465.731.261.004	1.481.668.960.353
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(299.047.619)	(299.047.619)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		171.048.217.787	4.457.235.470
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8.1	3.449.727.461	4.238.738.721
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		745.059.792	105.784.386
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.17	166.853.430.534	112.712.363
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.153.313.957.684	2.930.602.193.037
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		268.400.000	262.400.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	5.5.2	268.400.000	262.400.000
II. Tài sản cố định	220		293.345.076.102	298.845.452.610
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	292.805.763.126	298.200.148.168
- Nguyên giá	222		436.736.666.301	434.861.977.584
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(143.930.903.175)	(136.661.829.416)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	539.312.976	645.304.442
- Nguyên giá	228		1.933.603.392	1.933.603.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.394.290.416)	(1.288.298.950)
III. Bất động sản đầu tư	240	5.11	55.296.130.971	56.126.460.270
- Nguyên giá	241		74.517.250.592	74.517.250.592
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(19.221.119.621)	(18.390.790.322)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		2.327.409.056.377	2.234.205.876.949
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	251	5.12	2.324.282.031.633	2.229.945.312.236
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.13	3.127.024.744	4.260.564.713
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		339.343.633.743	194.535.002.455
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	5.2.3	284.879.633.743	181.071.002.455
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	5.2.3	14.464.000.000	13.464.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	5.2.2	40.000.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	270		137.651.660.491	146.627.000.753
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8.2	8.495.881.911	9.306.043.292
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	5.14.1	869.797.395	2.162.512.998
3. Lợi thế thương mại	279		128.285.981.185	135.158.444.463
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		5.744.741.298.934	6.082.166.783.535
(280 = 100 + 200)				

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu kỳ
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.788.204.990.325	3.145.416.595.261
I. Nợ ngắn hạn	310		1.610.488.132.193	1.916.536.483.797
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	61.530.303.051	81.479.739.424
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	277.937.311.156	372.852.293.867
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.17	53.713.882.357	174.790.566.769
4. Phải trả người lao động	315		8.263.959.828	35.295.667.687
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.18	56.597.960.570	62.956.296.298
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		135.665.235	105.204.075
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.19.1	180.927.866.840	188.882.712.294
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.20.1	878.065.285.435	976.773.421.891
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		93.315.897.721	23.400.581.492
II. Nợ dài hạn	330		1.177.716.858.132	1.228.880.111.464
1. Phải trả dài hạn khác	338	5.19.2	1.570.646.124	1.673.006.124
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.20.2	666.811.605.043	724.780.527.648
3. Trái phiếu chuyển đổi	340	5.21	499.259.475.923	498.999.900.000
4. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	342	5.14.2	10.075.131.042	3.426.677.692
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.956.536.308.609	2.936.750.188.274
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.22	2.956.536.308.609	2.936.750.188.274
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.997.545.710.000	1.997.545.710.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.997.545.710.000	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		299.578.720.000	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		196.784.546.861	137.097.349.722
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		366.128.055.301	705.745.297.932
- LNST chưa phân phối lũy kế cuối kỳ trước	420a		265.524.010.135	66.654.219.196
- LNST chưa phân phối cuối kỳ này	420b		100.604.045.166	639.091.078.736
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		47.504.962.016	47.367.516.189
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		5.744.741.298.934	6.082.166.783.535

Lê Quỳnh Hoa
Người lập biểu

Mai Thị Tuyết Lan
Kế toán trưởng



Lê Việt Liên
Tổng Giám đốc
TP.Hồ Chí Minh
Ngày 27 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	351.645.848.052	179.197.190.830
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	8.512.396.713	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cung cấp dịch vụ (20=10-11)	10	6.3	343.133.451.339	179.197.190.830
4. Giá vốn hàng bán	11	6.4	191.891.116.522	132.054.314.898
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		151.242.334.817	47.142.875.932
6. Lãi/(Lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.5	2.971.357.116	74.634.691.705
8. Chi phí tài chính	23	6.6	83.632.045.099	32.875.388.548
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		83.579.217.556	31.718.709.102
9. Chi phí bán hàng	25	6.7	11.081.008.273	8.616.260.613
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	40.731.661.855	22.719.424.956
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		9.408.631.288	25.973.341.621
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+(22-23)-(25+26)+27}	30		28.177.607.994	83.539.835.141
13. Thu nhập khác	31	6.8	117.915.276.146	1.551.287.161
14. Chi phí khác	32	6.9	9.349.447.640	821.632.313
15. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		108.565.828.506	729.654.848
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		136.743.436.500	84.269.489.989
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.10	26.979.720.271	12.895.868.355
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	6.10	7.941.168.953	(394.733.981)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		101.822.547.276	71.768.355.615
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		100.604.045.166	71.452.233.156
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.218.502.110	316.122.459
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.11	504	401
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.11	504	401



Lê Quỳnh Hoa
Người lập biểu



Mai Thị Tuyết Lan
Kế toán trưởng



Lê Việt Liên
Tổng Giám đốc
TP.Hồ Chí Minh
Ngày 27 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		136.743.436.500	84.269.489.989
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		8.411.635.490	7.993.809.089
Các khoản dự phòng	03		389.479.114	(38.735.020)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(4.429.990)	9.187.094
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư tài chính	05		(12.139.348.409)	(100.546.066.489)
Chi phí đi vay	06		83.579.217.556	31.718.709.102
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		216.979.990.261	23.406.393.765
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(161.717.858.537)	51.778.194.075
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(78.399.020.048)	(88.788.847.889)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(126.091.360.759)	111.732.185.373
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		1.599.172.641	(5.908.960.233)
Chi phí đi vay đã trả	14		(81.881.819.595)	(34.472.447.300)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(170.453.686.658)	(25.104.558.907)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(11.251.110.712)	(8.367.731.223)
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐKD	20		(411.215.693.407)	24.274.227.661
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.594.438.277)	(1.858.265.893)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		509.090.909	236.111.111
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(40.010.000.000)	(9.195.042)
4. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ khác	24		10.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(100.000.000.000)	(52.641.801.502)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		296.080.000.000	199.834.295.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.117.104.663	2.861.488.249
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐĐT	30		157.111.757.295	148.422.631.923
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		560.485.486.578	491.768.624.849
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(716.902.969.716)	(659.332.742.738)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.320.000.000)	(960.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐTC	40		(157.737.483.138)	(168.524.117.889)

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(411.841.419.250)	4.172.741.695
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		498.805.059.012	10.294.540.974
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		4.429.990	(9.187.094)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		86.968.069.752	14.458.095.575



Lê Quỳnh Hoa
Người lập biểu



Mai Thị Tuyết Lan
Kế toán trưởng



Lê Viết Liên
Tổng Giám đốc
TP.Hồ Chí Minh
Ngày 27 tháng 08 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3500444601 (số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cũ là 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 33 ngày 11 tháng 12 năm 2025, đăng ký thay đổi lần thứ 34 ngày 08 tháng 07 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tên tiếng nước ngoài : Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company
Tên viết tắt : HODECO
Trụ sở chính : Tầng 3, Tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường Tam Thắng, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại/Fax : 0254 3856274 – 3850091/ 0254.3856205
E-Mail : info@hodeco.vn Web: www.hodeco.com.vn

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 257 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 278 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, xây lắp và dịch vụ.

1.3. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Công ty từ 02 năm đến 04 năm.
Chu kỳ sản xuất kinh doanh lĩnh vực xây lắp và dịch vụ của Công ty không quá 12 tháng.

1.4. Cấu trúc Tập đoàn

Đơn vị phụ thuộc của Công ty

Chi nhánh quản lý kinh doanh
khách sạn Hodeco
Văn phòng đại diện của công ty

Địa chỉ

Số 02 Trương Công Định, phường Vũng Tàu, TP.HCM
Mã số thuế: 3500444601-007
Số 09, đường số 33, Khu phố 02, phường An Khánh, Tp.
Hồ Chí Minh
Mã số thuế: 3500444601-009

Các công ty con, công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh chính	Vốn điều lệ (Tỷ VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty con				
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Sản xuất và xây lắp	30	60	60
Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Xây lắp	15	51	51
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch BĐS và Dịch vụ Hodeco	Bất động sản và Dịch vụ	10	100	100
Công ty CP TM & DV BĐS Nghĩ dưỡng Ý Ngọc Biển Đá Vàng	Bất động sản và Dịch vụ	250	90,15	90,15
Công ty TNHH Hodeco - Tây Ninh	Bất động sản và Dịch vụ	20	100	100
Công ty TNHH SI Property ⁽ⁱ⁾	Bất động sản và Dịch vụ	1,5	70	70
Công ty liên kết				
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Xây lắp và Dịch vụ cho thuê BĐS	302,43	39,97	39,97
Công ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng ⁽ⁱⁱ⁾	Bất động sản và Dịch vụ	200	50	50

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị công ty số 111/NQ-PTN ngày 17/11/2025 về việc thành lập Công ty TNHH SI Property.

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị công ty số 04/NQ-PTN ngày 09/01/2026 về việc thành lập Công ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng.

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

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ kế toán năm trước.

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

3.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

3.2. Giả định hoạt động liên tục

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

3.3. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 06 tháng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 06 năm 2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

4.3. Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

4.4. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

4.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 3 (ba) tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

4.6. 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 dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu cho vay. Dự phòng phải thu của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành

4.7. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó.

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

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

Thời gian phân bổ lợi thế thương mại là 10 năm kể từ ngày mua công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh.

4.8. Các khoản phải thu

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

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

4.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với hoạt động thương mại: Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

4.10. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu cho Công ty và chi phí đó được xác định một cách đáng tin cậy. Tất cả các chi phí sửa chữa và bảo trì khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 47 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng, quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản hữu hình khác	03 - 15 năm

Lãi, lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định hữu hình được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý, nhượng bán với giá trị còn lại và chi phí thanh lý, được ghi nhận là thu nhập khác (lãi) hoặc chi phí khác (lỗ) trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.11. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

4.12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không tính
Cơ sở hạ tầng	30 – 47 năm

4.13. 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.

4.14. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng.

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí chờ phân bổ khác

Chi phí chờ phân bổ khác phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 03 năm.

4.15. 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.

4.16. 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 hợp nhất cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

4.17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay hợp nhất phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong năm	108.300.096.508 đồng
Trong đó:	
Chi phí đi vay được vốn hóa	24.720.878.952 đồng
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	83.579.217.556 đồng

4.18. Doanh thu chưa thực hiện

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

4.19. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá).

Vốn khác của chủ sở hữu là số vốn đầu tư của chủ sở hữu tăng do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh được ghi tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu theo Nghị quyết Hội đồng quản trị của Công ty nhưng Công ty chưa được cấp giấy chứng nhận ĐKKD để ghi nhận là Vốn góp của Chủ sở hữu.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong 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.

4.20. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản hợp nhất thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Lãi tỷ giá hối đoái phát sinh hoặc lãi khi đánh giá lại khoản mục có gốc ngoại tệ.

4.21. 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.

4.22. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán;
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm.

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

4.23. Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chủ yếu bao gồm các chi phí lương nhân viên bộ phận bán hàng, chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo và hoa hồng bán hàng.

4.24. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

4.25. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Báo cáo tình hình tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.26. 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 hợp nhất 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.

4.27. Các bên liên quan

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

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Tiền mặt	7.843.135.623	1.568.338.361
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	44.477.582.865	496.299.280.218
Tiền đang chuyển	147.351.264	937.440.433
Các khoản tương đương tiền ⁽ⁱ⁾	34.500.000.000	-
	86.968.069.752	498.805.059.012

(i) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại các ngân hàng thương mại.

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

5.2.1. Chứng khoán kinh doanh

	Cuối kỳ VND			Đầu kỳ VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng
Cổ phiếu						
Công ty Cổ phần Cấp nước Bà Rịa – Vũng Tàu (BWS)	4.193.767.332	30.080.987.300	-	4.193.767.332	30.139.522.700	-
	4.193.767.332	30.080.987.300	-	4.193.767.332	30.139.522.700	-

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

5.2.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ VND			Đầu kỳ VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Ngắn hạn						
Phải thu về cho vay	31.503.369.863	31.503.369.863	-	19.800.000.000	19.800.000.000	-
Bà Phạm Thị Xuân ⁽ⁱ⁾	11.000.000.000	11.000.000.000	-	-	-	-
Bà Trần Thị Thủy Cúc ⁽ⁱⁱ⁾	10.203.561.644	10.203.561.644	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Hải Hòa ⁽ⁱⁱⁱ⁾	9.997.342.466	9.997.342.466	-	9.800.000.000	9.800.000.000	-
Lãi phải thu về cho vay ^(iv)	302.465.753	302.465.753	-	-	-	-
	31.503.369.863	31.503.369.863	-	19.800.000.000	19.800.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3.2)	302.465.753	302.465.753	-	-	-	-

(i) Công ty CP XD và Bất động sản – Hodeco (Công ty con) cho Bà Phạm Thị Xuân vay vốn theo Hợp đồng cho vay số 02.06 /HĐV- HCR ngày 02/06/2026. Số tiền cho vay là 11 tỷ đồng; Thời hạn cho vay là 3 tháng; Lãi suất cho vay: 11%/năm.

(ii) Công ty TNHH Hodeco - Tây Ninh (Công ty con) cho Bà Trần Thị Thủy Cúc vay vốn theo Hợp đồng cho vay số 01/HĐ-HTN ngày 12/11/2025 và phụ lục hợp đồng số 0101/HĐ-HTN ngày 12/05/2026. Số tiền cho vay là 10 tỷ đồng và lãi phải thu về cho vay là 203.561.644 đồng; Thời hạn cho vay là 6 tháng; Lãi suất cho vay: từ 3%/năm đến 4%/năm.

(iii) Công ty TNHH Hodeco - Tây Ninh (Công ty con) cho Bà Nguyễn Thị Hải Hòa vay vốn theo Hợp đồng cho vay số 02/HĐ-HTN ngày 14/11/2025 và phụ lục hợp đồng số 0102/HĐ-HTN ngày 14/05/2026. Số tiền cho vay là 9,8 tỷ đồng và lãi phải thu về cho vay là 197.342.466 đồng; Thời hạn cho vay là 6 tháng; Lãi suất cho vay: từ 3%/năm đến 4%/năm.

(iv) Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu cho Công ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng vay vốn theo Hợp đồng vay vốn số 50/2026/HĐV-PTN ngày 08/06/2026. Số tiền cho vay là 40 tỷ đồng và lãi phải thu về cho vay là 302.465.753 đồng; Thời hạn cho vay là 3 năm; Lãi suất cho vay: 12%/năm.

	Cuối kỳ VND			Đầu kỳ VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Dài hạn						
Phải thu về cho vay ⁽ⁱ⁾	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng						
	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3.2)	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	-	-

(i) Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu cho Công ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng vay vốn theo Hợp đồng vay vốn số 50/2026/HĐV-PTN ngày 08/06/2026. Số tiền cho vay là 40 tỷ đồng và lãi phải thu về cho vay là 302.465.753 đồng; Thời hạn cho vay là 3 năm; Lãi suất cho vay: 12%/năm.

5.2.3. Đầu tư tài chính dài hạn

5.2.3.1. Đầu tư vào công ty liên kết

Giá trị đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau:

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Giá gốc	Điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	-	5.600.000.000	873.169.374	6.473.169.374
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế ⁽ⁱⁱⁱ⁾	203.290.082.257	(21.126.786.245)	182.163.296.012	203.290.082.257	(31.411.049.176)	171.879.033.081
Công ty CP Đại Hồng Sơn	2.718.800.000	-	2.718.800.000	2.718.800.000	-	2.718.800.000
Công ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng ^(iv)	100.000.000.000	(2.462.269)	99.997.537.731	-	-	-
	306.008.882.257	(21.129.248.514)	284.879.633.743	211.608.882.257	(30.537.879.802)	181.071.002.455

5.2.3.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	13.464.000.000	(i)		13.464.000.000	(i)	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	1.000.000.000	(i)		-	(i)	
	14.464.000.000			13.464.000.000		

(i) Tại ngày 30 tháng 06 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 để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị công ty số 24/NQ-PTN ngày 13/03/2026 về việc thoái vốn tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco. Trong kỳ, công ty đã bán 460.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco với tổng giá bán là 4.600.000.000 đồng. Công ty đã hoàn tất việc thực hiện giảm vốn đầu tư tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco tại ngày 03/04/2026.

(iii) Đối với các chứng khoán niêm yết (bao gồm cổ phiếu), giá trị hợp lý là giá đóng cửa vào ngày giao dịch gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

(iv) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị công ty số 04/NQ-PTN ngày 09/01/2026 về việc thành lập Công ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng.

5.3. Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Các khách hàng mua bất động sản	455.497.175.881	(292.835.000)	462.389.689.753	(292.835.000)
Công ty TNHH Success Real Estate ⁽ⁱ⁾	44.370.000.000	-	335.850.000.000	-
Các khách hàng khác	69.440.886.640	(10.726.515.456)	74.433.571.559	(10.337.036.342)
	569.308.062.521	(11.019.350.456)	872.673.261.312	(10.629.871.342)
Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3.2)	20.000.000.000	-	-	-

(i) Khoản phải thu của Công ty TNHH Success Real Estate từ bán cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu được đảm bảo bởi khoản đặt cọc 44.370.000.000 đồng của Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thương mại Tân Cường (chi tiết xem tại thuyết minh 5.19.1).

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bà Nguyễn Thị Hạnh ⁽ⁱ⁾	114.884.322.000	-	105.545.030.000	-
Ông Hoàng Kim Minh ⁽ⁱⁱ⁾	53.886.654.346	-	92.294.600.000	-
Ông Đặng Văn Tàu ⁽ⁱⁱⁱ⁾	30.000.000.000	-	-	-
Trả trước cho người bán là các đối tượng khác	50.375.958.931	(347.410.294)	53.607.365.599	(347.410.294)
	249.146.935.277	(347.410.294)	251.446.995.599	(347.410.294)
Trả trước cho người bán ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3.2)	1.235.000.000	-	450.000.000	-

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

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

ÔNG TÀU * MINH *

5.5. Phải thu khác

5.5.1. Phải thu ngắn hạn khác

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
Tạm ứng	21.556.215.458	20.270.621.685
Ký cược, ký quỹ	672.766.000	32.000.000
Phải thu khác	2.964.484.625	9.493.018.990
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	-	6.553.612.175
Các khoản phải thu khác	2.964.484.625	2.939.406.815
	25.193.466.083	29.795.640.675

5.5.2. Phải thu dài hạn khác

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
Ký cược, ký quỹ	268.400.000	262.400.000
	268.400.000	262.400.000

5.6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Cuối kỳ VND			Đầu kỳ VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi						
Công ty CP Xây dựng Công Nghiệp	1.745.111.100	(1.745.111.100)	-	1.745.111.100	(1.745.111.100)	-
Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp Mạnh Hưng	1.570.137.077	(1.570.137.077)	-	1.570.137.077	(1.570.137.077)	-
Công ty CP Tập đoàn Đua Fat	2.405.220.062	(1.202.610.031)	1.202.610.031	2.405.220.062	(1.202.610.031)	1.202.610.031
Các đối tượng khác	8.388.585.365	(6.848.902.542)	1.539.682.823	8.388.585.365	(6.459.423.428)	1.929.161.937
	14.109.053.604	(11.366.760.750)	2.742.292.854	14.109.053.604	(10.977.281.636)	3.131.771.968

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty đánh giá thận trọng và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

5.7. Hàng tồn kho

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	5.763.570.186	(299.047.619)	4.712.454.250	(299.047.619)
Công cụ dụng cụ	23.221.333	-	20.103.164	-
Chi phí SXKD dở dang ⁽ⁱ⁾	1.367.574.908.259	-	1.384.659.345.666	-
Thành phẩm	707.481.362	-	623.261.380	-
Hàng hóa	138.373.985	-	130.090.014	-
Hàng hóa bất động sản ⁽ⁱⁱ⁾	91.523.705.879	-	91.523.705.879	-
	1.465.731.261.004	(299.047.619)	1.481.668.960.353	(299.047.619)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty đánh giá thận trọng và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

Hàng tồn kho tồn đọng, lỗi thời, suy giảm phẩm chất tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 0 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 0 VND).

(i) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang gồm:

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Khu nhà ở phức hợp The Light City	946.088.249.563	975.742.700.857
Khu nhà ở phía Tây đường 3 tháng 2	73.363.746.427	74.213.089.961
Khu nhà ở, khách sạn Hodeco Sea villages	37.406.344.836	37.132.817.509
Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ	38.388.610.525	42.947.984.307
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, phường Tam Thắng, TP.HCM	4.177.946.577	3.462.504.066
Chung cư Ecotown Phú Mỹ	142.143.183.650	90.740.535.593
Khu biệt thự Trần Phú, phường Vũng Tàu, TP.HCM	95.993.207.506	95.719.680.179
Chung cư Thống Nhất tại đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Vũng Tàu, TP.HCM	-	46.855.711.938
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	20.004.586.004	-
Các công trình khác	10.009.033.171	17.844.321.256
	1.367.574.908.259	1.384.659.345.666

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 1.317.044.033.953 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.376.228.575.943 VND).

(ii) Chi tiết hàng hoá bất động sản gồm:

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Căn hộ Fusion Suites tại số 2 Trương Công Định, P.Vũng Tàu, TP.Hồ Chí Minh	59.731.767.537	59.731.767.537
Chung cư Lô A, số 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.Vũng Tàu, TP.Hồ Chí Minh	31.606.466.342	31.606.466.342
Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.Vũng Tàu, TP.Hồ Chí Minh	185.472.000	185.472.000
	91.523.705.879	91.523.705.879

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 59.731.767.537 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 59.731.767.537 VND).

5.8. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn, dài hạn

5.8.1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
Chi phí môi giới	1.116.647.738	428.890.849
Chi phí mua bảo hiểm	625.102.598	578.313.364
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	448.485.659	1.019.108.431
Chi phí phần mềm máy tính	420.635.605	134.781.906
Chi phí cho các hoạt động của Văn phòng Công ty	-	1.098.846.827
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	838.855.861	978.797.344
	3.449.727.461	4.238.738.721

5.8.2. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng	6.545.167.239	7.204.367.821
Chi phí sửa chữa tại Fusion Suite	651.888.039	903.666.213
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	1.298.826.633	1.198.009.258
	8.495.881.911	9.306.043.292

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản cố định khác	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	46.709.290.137	39.317.915.667	51.564.557.945	4.453.437.431	292.816.776.404	434.861.977.584
Tăng trong kỳ	1.756.927.405	-	930.104.545	40.946.296	-	2.727.978.246
- Đầu tư XD CB	1.756.927.405	-	-	-	-	1.756.927.405
- Mua trong kỳ	-	-	930.104.545	40.946.296	-	971.050.841
Giảm trong kỳ	-	(182.250.000)	(671.039.529)	-	-	(853.289.529)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(182.250.000)	(671.039.529)	-	-	(853.289.529)
Số dư cuối kỳ	48.466.217.542	39.135.665.667	51.823.622.961	4.494.383.727	292.816.776.404	436.736.666.301
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	28.851.057.175	31.184.903.474	32.022.733.580	3.499.462.284	41.103.672.903	136.661.829.416
Tăng trong kỳ	1.034.817.286	778.115.360	1.937.482.221	203.499.660	3.521.400.198	7.475.314.725
- Khấu hao trong kỳ	1.034.817.286	778.115.360	1.937.482.221	203.499.660	3.521.400.198	7.475.314.725
Giảm trong kỳ	-	(88.087.500)	(118.153.466)	-	-	(206.240.966)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(88.087.500)	(118.153.466)	-	-	(206.240.966)
Số dư cuối kỳ	29.885.874.461	31.874.931.334	33.842.062.335	3.702.961.944	44.625.073.101	143.930.903.175
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	17.858.232.962	8.133.012.193	19.541.824.365	953.975.147	251.713.103.501	298.200.148.168
Tại ngày cuối kỳ	18.580.343.081	7.260.734.333	17.981.560.626	791.421.783	248.191.703.303	292.805.763.126

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 51.389.774.598 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 50.357.807.634 VND).

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 3.375.556.452 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 12.244.327.969 VND). Chi tiết tại thuyết minh 5.20.

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

	Phần mềm máy tính VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu kỳ	1.933.603.392
Mua trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	1.933.603.392
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu kỳ	1.288.298.950
Khấu hao trong kỳ	105.991.466
Số dư cuối kỳ	1.394.290.416
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu kỳ	645.304.442
Tại ngày cuối kỳ	539.312.976

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 228.800.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: Không).

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: Không (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: Không).

5.11. Tình hình tăng, giảm bất động sản đầu tư

5.11.1. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	17.741.150.000	53.766.942.192	71.508.092.192
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 kỳ	-	18.390.790.322	18.390.790.322
Khấu hao trong kỳ	-	830.329.299	830.329.299
Số dư cuối kỳ	-	19.221.119.621	19.221.119.621
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	17.741.150.000	35.376.151.870	53.117.301.870
Tại ngày cuối kỳ	17.741.150.000	34.545.822.571	52.286.972.571

Nguyên giá TSCĐ bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: Không (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: Không).

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 0 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 27.940.698.302 VND).

5.11.2. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

	Quyền sử dụng đất VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	3.009.158.400
Số dư cuối năm	3.009.158.400
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	-
Số dư cuối năm	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	3.009.158.400
Tại ngày cuối năm	3.009.158.400

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chờ tăng giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 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.

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

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Khu đô thị Cỏ Mây, phường Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh	717.894.869.790	652.148.056.287
Khu nhà ở tại xã Long Điền, TP. Hồ Chí Minh	803.465.339.178	803.003.764.175
Khu đô thị Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh	527.331.219.330	507.669.459.401
Dự án Khu du lịch Biển Đá Vàng	256.051.181.239	250.000.000.000
Các công trình khác	19.539.422.096	17.124.032.373
	2.324.282.031.633	2.229.945.312.236

Giá trị của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 1.370.673.223.576 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.310.673.223.576 VND).

5.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Văn phòng Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.609.899.744	3.230.939.713
Chi phí cài đặt phần mềm	1.517.125.000	1.029.625.000
	3.127.024.744	4.260.564.713

5.14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

5.14.1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	869.797.395	2.162.512.998
	869.797.395	2.162.512.998

5.14.2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	10.075.131.042	3.426.677.692
	10.075.131.042	3.426.677.692

5.15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	3.723.226.480	18.532.300.178
Công ty CP Phát triển Thương mại Toàn Khoa	12.551.829.961	16.289.548.262
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Dương Gia Phát	12.943.421.426	13.607.219.062
Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Anh	6.967.029.393	6.327.540.854
Các nhà cung cấp khác	25.344.795.791	26.723.131.068
	61.530.303.051	81.479.739.424
Phải trả người bán ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3.2)	-	18.532.300.178

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

5.16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Các khách hàng mua bất động sản	272.313.825.042	222.822.328.916
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)	-	147.584.380.814
Các khách hàng khác	5.623.486.114	2.445.584.137
	277.937.311.156	372.852.293.867
Người mua trả tiền trước ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3.2)	-	147.584.380.814

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

	Đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Cuối kỳ	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	5.213.909.146	-	13.064.637.940	9.837.494.584	8.538.459.349	97.406.847
Thuế tiêu thụ đặc biệt	12.414.333	-	44.061.381	53.557.324	2.918.390	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	168.534.834.883	-	26.979.720.271	170.453.686.658	25.060.868.498	-
Thuế thu nhập cá nhân	916.487.851	-	11.127.008.778	9.430.863.710	2.619.016.943	6.384.024
Thuế nhà đất, tiền sử dụng đất	-	112.712.363	(149.160.434.625)	75.141.575	17.401.351.100	166.749.639.663
Các loại thuế khác	112.920.556	-	1.751.941.182	1.773.593.661	91.268.077	-
	174.790.566.769	112.712.363	(96.193.065.073)	191.624.337.512	53.713.882.357	166.853.430.534

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan Thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

5.18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Chi phí lãi vay	52.140.398.925	50.443.000.964
Chi phí dự án Khu nhà ở Đồi 2 phường Rạch Dừa	3.872.076.817	4.287.087.289
Chi phí trích trước hoạt động Khách sạn Fusion Suites Vũng Tàu	585.484.828	658.114.739
Chi phí phát hành trái phiếu	-	600.000.000
Chi phí dự án Khu biệt thự đồi Ngọc Tước 2	-	3.943.780.148
Chi phí công trình thoát nước mưa, nước thải The Light City	-	3.024.313.158
	56.597.960.570	62.956.296.298

5.19. Phải trả khác

5.19.1. Phải trả ngắn hạn khác

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Kinh phí công đoàn	238.838.600	86.074.850
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	445.437.700	-
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	6.068.830.587	5.847.424.861
Các khoản phải trả, phải nộp khác	174.174.759.953	182.949.212.583
<i>Chi phí phải trả dự án của Công ty CP Đầu tư và XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu</i>	<i>78.173.550.000</i>	<i>78.173.550.000</i>
<i>Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thương mại Tân Cương (i)</i>	<i>44.370.000.000</i>	<i>44.370.000.000</i>
<i>Công ty TNHH Phú Mỹ Holding (ii)</i>	<i>27.838.000.000</i>	<i>27.838.000.000</i>
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco</i>	<i>-</i>	<i>45.781.882</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>23.793.209.953</i>	<i>32.521.880.701</i>
	180.927.866.840	188.882.712.294
Phải trả ngắn hạn khác với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3.2)	-	45.781.882

(i) Công ty nhận tiền đặt cọc tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Đầu tư Xây dựng 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.

5.19.2. Phải trả dài hạn khác

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Nhận ký quỹ ký cược	1.570.646.124	1.673.006.124
	1.570.646.124	1.673.006.124

5.20. Vay và nợ thuê tài chính

5.20.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Đầu kỳ	Trong kỳ		Cuối kỳ
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	800.521.931.732	534.513.153.395	492.161.733.089	842.873.352.038
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu	137.474.935.173	76.253.897.663	84.096.688.710	129.632.144.126
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, chi nhánh Vũng Tàu	53.262.014.417	78.270.366.891	21.120.333.062	110.412.048.246
- Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển, chi nhánh Vũng Tàu	194.159.099.152	118.456.074.182	121.465.347.780	191.149.825.554
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong, chi nhánh Quận 2	96.848.201.535	56.805.738.331	44.628.246.368	109.025.693.498
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu	40.226.000.000	-	40.226.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu	36.073.851.416	10.481.945.712	36.073.851.416	10.481.945.712
- Công ty TNHH Lương Gia	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
- Các Hợp đồng vay ngắn hạn của các cá nhân	217.477.830.039	194.245.130.616	119.551.265.753	292.171.694.902
Vay dài hạn đến hạn trả	176.251.490.159	30.956.104.892	172.015.661.654	35.191.933.397
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu	-	300.000.000	100.000.000	200.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu	87.404.456.266	-	87.404.456.266	-
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, chi nhánh Vũng Tàu	27.835.148.445	-	27.835.148.445	-
- Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển, chi nhánh Vũng Tàu	44.000.000.000	22.000.000.000	44.000.000.000	22.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong, chi nhánh Quận 2	17.011.885.448	8.505.942.724	12.676.056.943	12.841.771.229
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong, chi nhánh Vũng Tàu	-	150.162.168	-	150.162.168
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	976.773.421.891	565.469.258.287	664.177.394.743	878.065.285.435

Thông tin chi tiết liên quan đến các Hợp đồng vay ngắn hạn

	Hạn mức vay	Thời hạn cấp hạn mức vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu					
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2026/600346/HĐTD ngày 03/06/2026	120.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh	8,5% - 10,1%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở phía Đông đường 3 tháng 2 - Chi tiết thuyết minh số 5.7.
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/600377/HĐTD ngày 26/11/2025	30.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh	8,0% - 8,1%	Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp tài sản bởi bên thứ 3.
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, chi nhánh Vũng Tàu					
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/25435/HĐTD ngày 08/12/2025	120.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C	8,4% - 10%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở thuộc dự án The Light City ở Phường Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh - Chi tiết thuyết minh số 5.7.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2025/25435/HĐTD ngày 03/12/2025	10.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C	7,1%	

MINH * NHU * NHU

CÔNG TY CP PHÁT

11/11/2025

Thông tin chi tiết liên quan đến các Hợp đồng vay ngắn hạn (Tiếp theo)

	Hạn mức vay	Thời hạn cấp hạn mức vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, chi nhánh Vũng Tàu					
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số VN0010144.059/26/ DN ngày 13/02/2026	200.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	9,0% - 13,2%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở tại Bãi Dâu, TP. HCM - Chi tiết thuyết minh số 5.6 - Giấy chứng nhận QSDĐ dự án khu đô thị Long Điền ở Xã Long Điền, TP. Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, chi nhánh Quận 2					
- Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 194/2025/HDTD/DSG ngày 01/12/2025	180.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	9,7% - 13,4%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - 04 Giấy chứng nhận QSDĐ Khu Đô thị Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh – Chi tiết thuyết minh số 5.12 - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở phức hợp The Light City – Chi tiết thuyết minh số 5.7

Thông tin chi tiết liên quan đến các Hợp đồng vay ngắn hạn (Tiếp theo)

	Hạn mức vay	Thời hạn cấp hạn mức vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu					
- Hợp đồng cho vay hạn mức số 26.01.06/2026-HĐCVHM/NHCT880-HODECO ngày 02/04/2026	30.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	11,5% - 14,0%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Giấy chứng nhận QSDĐ BX 920002 (Ngọc Tước 2)
- Hợp đồng cho vay hạn mức số 598.01/2025-HĐCVHM/NHCT880-HODECOBT26	10.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	6,5% - 7,7%	Khoản vay được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ 3.
Các Hợp đồng vay ngắn hạn các cá nhân	292.171.694.902	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	6,5% - 12%	Tín chấp

5.20.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Đầu kỳ	Trong kỳ		Cuối kỳ
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn (i)	409.232.017.807	24.157.266.913	224.741.236.627	208.648.048.093
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu	57.654.317.706	23.694.266.913	100.000.000	81.248.584.619
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu	87.404.456.266	-	87.404.456.266	-
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, chi nhánh Vũng Tàu	27.835.148.445	-	27.835.148.445	-
- Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển, chi nhánh Vũng Tàu	66.000.000.000	-	44.000.000.000	22.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong, chi nhánh Quận 2	39.188.170.829	-	12.676.056.943	26.512.113.886
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong, chi nhánh Vũng Tàu	-	463.000.000	25.027.028	437.972.972
- Các Hợp đồng vay dài hạn của các cá nhân	131.149.924.561	-	52.700.547.945	78.449.376.616

	Đầu kỳ	Trong kỳ		Cuối kỳ
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
Trái phiếu thường (ii)	491.800.000.000	1.555.490.347	-	493.355.490.347
- Trái phiếu không chuyển đổi (Mã HDC12501)	196.721.950.775	635.490.347	-	197.357.441.122
- Trái phiếu không chuyển đổi (Mã HDC12502)	295.078.049.225	920.000.000	-	295.998.049.225
Cộng	901.032.017.807	25.249.757.260	224.716.209.599	702.003.538.440
Vay dài hạn đến hạn trả	176.251.490.159			35.191.933.397
Vay dài hạn và Trái phiếu thường	724.780.527.648			666.811.605.043

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

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	35.191.933.397	176.251.490.159
Trong năm thứ hai	91.578.958.649	174.331.924.229
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	81.877.156.047	58.648.603.419
Sau năm năm	-	-
	208.648.048.093	409.232.017.807
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	35.191.933.397	176.251.490.159
Số phải trả sau 12 tháng	173.456.114.696	232.980.527.648

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các Hợp đồng vay dài hạn

	Hạn mức vay VND	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu					
- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/600346/ HĐTD ngày 17/04/2025	200.000.000.000	36 tháng	Thanh toán chi phí dự án chung cư nhà ở xã hội CC1	6,6% được áp dụng từ ngày giải ngân đến ngày 30/6/2026 và điều chỉnh 6 tháng 1 lần	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai dự án chung cư nhà ở xã hội CC1
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, chi nhánh Vũng Tàu					
- Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/H ĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022	220.000.000.000	60 tháng	Tài trợ nhu cầu tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	10,2%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở tại xã Long Điền, TP. Hồ Chí Minh - Chi tiết thuyết minh số 5.12
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, chi nhánh Quận 2					
- Hợp đồng vay số 57/2021/HĐTD/TTK D.KDG/02 ngày 09/12/2021	1.000.000.000.000	72 tháng	Thanh toán chi phí của Dự án Khu Đô thị Phước Thắng	11,65%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - 04 Giấy chứng nhận QSDĐ Cụm tiểu thủ CN & Đô thị Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh - chi tiết thuyết minh 5.12 - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở phức hợp The Light City - chi tiết thuyết minh 5.6

	Hạn mức vay VND	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, chi nhánh Quận 2					
- Hợp đồng cho vay kiêm thế chấp tài sản số 116/2025/HDTD/DSG ngày 08/08/2025	1.740.000.000	60 tháng	Mua xe phục vụ công tác đi lại cho công ty	8,00% trong 12 tháng và được điều chỉnh định kỳ 3 tháng 1 lần	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là xe ô tô
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, chi nhánh Vũng Tàu					
- Hợp đồng cho vay kiêm thế chấp tài sản ô tô số 37/2026/HDTD/TTKD /TTKD VTU ngày 12/05/2026	463.000.000	36 tháng	Mua xe phục vụ công tác đi lại cho Công ty	13,2%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là xe ô tô.
Các khoản vay dài hạn của các cá nhân					
- Hợp đồng vay dài hạn của các cá nhân	78.449.376.616	36 tháng	Bổ sung vốn lưu động	10,00%	Tín chấp

(ii) Trái phiếu thường

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 hợp nhất
lẽ với tổng mệnh giá 500.000.000.000 VND, số lượng trái phiếu đã phát hành: 5.000 trái phiếu, trong đó:

Đợt 01: HDC12501: 2.000 Trái Phiếu tương đương với tổng mệnh giá phát hành 200.000.000.000 VND. 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

Đợt 02: HDC12502: 3.000 Trái Phiếu tương đương với tổng mệnh giá phát hành 300.000.000.000 VND. 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.

5.21. Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu phát hành

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Giá trị VND	Lãi suất %	Kỳ hạn Năm	Giá trị VND	Lãi suất %	Kỳ hạn Năm
Loại phát hành theo mệnh giá ⁽ⁱ⁾	499.999.900.000	10	2	499.999.900.000	10	2
Chi phí phát hành trái phiếu	(740.424.077)	-	-	(1.000.000.000)	-	-
Cộng	499.259.475.923	-	-	498.999.900.000	-	-

(i) 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, số lượng trái phiếu đã phát hành: 4.999.999 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. Mục đích phát hành trái phiếu: Cơ cấu lại nợ vay ngân hàng và tổ chức khác.

TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

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

KIỂM TRA

5.22. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND		VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2025	1.783.549.660.000	198.994.314.431	-	200.966.580.509	66.944.857.623	21.653.973.561	2.272.109.386.124
- Tăng vốn do chia cổ tức bằng cổ phiếu	213.996.050.000	(150.000.000.000)	-	(63.996.050.000)	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	639.091.078.736	2.136.878.771	641.227.957.507
- Trích lập các quỹ	-	-	-	126.819.213	(290.638.427)	(84.546.143)	(248.365.357)
- Chi trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(960.000.000)	(960.000.000)
- Biến động khác do hợp nhất	-	-	-	-	-	24.621.210.000	24.621.210.000
Số dư tại ngày 31/12/2025	1.997.545.710.000	48.994.314.431	-	137.097.349.722	705.745.297.932	47.367.516.189	2.936.750.188.274
Số dư tại ngày 01/01/2026	1.997.545.710.000	48.994.314.431	-	137.097.349.722	705.745.297.932	47.367.516.189	2.936.750.188.274
- Tăng vốn do chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	-	-	299.578.720.000	-	(299.578.720.000)	-	-
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	100.604.045.166	1.218.502.110	101.822.547.276
- Trích lập các quỹ	-	-	-	59.687.197.139	(140.642.567.797)	(211.056.283)	(81.166.426.941)
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(1.320.000.000)	(1.320.000.000)
- Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào Công ty TNHH SI Property	-	-	-	-	-	450.000.000	450.000.000
Số dư tại ngày 30/06/2026	1.997.545.710.000	48.994.314.431	299.578.720.000	196.784.546.861	366.128.055.301	47.504.962.016	2.956.536.308.609

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2026 số 34/NQ.ĐHCD ngày 24/04/2026, Công ty đã chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông 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).

5.22.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Ông Đoàn Hữu Thuận	179.698.730.000	9,00	196.670.730.000	9,85
Các cổ đông khác	1.817.846.980.000	91,00	1.800.874.980.000	90,15
	1.997.545.710.000	100	1.997.545.710.000	100

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn góp tại ngày đầu kỳ	1.997.545.710.000	1.783.549.660.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.997.545.710.000	1.783.549.660.000

5.22.4. Cổ phiếu (mã chứng khoán HDC)

	Cuối kỳ Cổ phiếu	Đầu kỳ 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
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	199.754.571	199.754.571
- Cổ phiếu phổ thông	199.754.571	199.754.571
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

5.23. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

5.23.1. Nợ khó đòi đã xử lý

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Các khách hàng mua bất động sản	209.444.800	209.444.800
	209.444.800	209.444.800

5.23.2. Ngoại tệ các loại

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	USD	VND	USD	VND
Đô la Mỹ	27.192,70	714.787.312	25.803,15	676.119.939
	27.192,70	714.787.312	25.803,15	676.119.939

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	91.459.414.065	65.895.873.768
Doanh thu cung cấp dịch vụ	74.940.775.865	62.492.170.152
Doanh thu kinh doanh bất động sản	185.245.658.122	50.809.146.910
	351.645.848.052	179.197.190.830
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3.2)	165.971.504.147	-

6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hàng bán bị trả lại	8.512.396.713	-
	8.512.396.713	-

6.3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu thuần bán hàng, thành phẩm	91.426.444.398	65.895.873.768
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	74.973.745.532	62.492.170.152
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	176.733.261.409	50.809.146.910
	343.133.451.339	179.197.190.830

6.4. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	76.420.437.769	57.583.996.840
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	57.185.775.408	56.873.143.420
Giá vốn kinh doanh bất động sản	58.284.903.345	17.597.174.638
	191.891.116.522	132.054.314.898

6.5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	804.643.705	34.598.249
Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	70.588.225.508
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.931.792.000	3.713.790.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	9.215.911	38.963.948
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	225.705.500	259.114.000
	2.971.357.116	74.634.691.705
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3.2)	302.465.753	-

6.6. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	83.579.217.556	31.718.709.102
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	43.572.000	1.141.034.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	6.458.352
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	9.255.543	9.187.094
	83.632.045.099	32.875.388.548

6.7. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
a, Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	11.081.008.273	8.616.260.613
Chi phí nhân viên	3.070.877.477	4.025.403.336
Chi phí thuê xe vận chuyển	3.446.992.000	2.243.378.800
Chi phí nhiên liệu	2.960.377.572	2.120.188.477
Chi phí tiếp thị, môi giới, quảng cáo, bán hàng	683.775.023	215.500.000
Chi phí khác bằng tiền	918.986.201	11.790.000
b, Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	40.731.661.855	22.719.424.956
Chi phí cho nhân viên quản lý	19.504.390.231	11.628.214.444
Chi phí hội nghị, tiếp khách	1.692.961.071	2.655.251.798
Chi phí khấu hao TSCĐ	574.617.303	698.962.611
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	1.377.570.814	(14.410.000)
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	2.298.455.717	883.347.563
Chi phí khác	15.283.666.719	6.868.058.540
	51.812.670.128	31.335.685.569

6.8. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập do tiền sử dụng đất được giảm	117.880.162.855	-
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	800.000.000
Xóa nợ phải trả	366	490.007.544
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	16.587.801	236.111.111
Thu nhập khác	18.525.124	25.168.506
	117.915.276.146	1.551.287.161

6.9. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí phạt vi phạm hành chính	697.538.482	774.778.767
Chi phí thuế GTGT do tiền sử dụng đất được giảm	8.467.217.704	-
Chi phí khác	184.691.454	46.853.546
	9.349.447.640	821.632.313

6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26.979.720.271	12.895.868.355
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	7.941.168.953	(394.733.981)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	34.920.889.224	12.501.134.374

6.11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 được dựa trên lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 199.754.571 cổ phiếu, chi tiết như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)		
Lợi nhuận trong kỳ phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	100.604.045.166	71.452.233.156
Trừ: Số tiền trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi ước tính	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	100.604.045.166	71.452.233.156
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	199.754.571	178.354.966
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	504	401
b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm (cổ phiếu)	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	504	401

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa xác định được số tiền trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ kết quả hoạt động năm 2025. Do đó, chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 có thể sẽ thay đổi khi Công ty có quyết định về việc trích quỹ trong tương lai.

6.12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	100.318.327.552	63.123.685.744
Chi phí nhân công	58.099.667.161	44.295.161.492
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.411.635.490	7.993.809.089
Chi phí dịch vụ mua ngoài	127.813.788.544	69.215.906.477
Chi phí khác bằng tiền	70.805.317.583	54.710.098.163
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	365.448.736.330	239.338.660.965

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trong vòng 1 năm	15.587.996.622	14.820.222.640
Trên 1 năm đến 5 năm	32.916.139.229	36.754.759.141
Sau 5 năm	52.711.329.453	56.228.945.861
	101.215.465.304	107.803.927.642

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong kỳ này là 7.293.891.911 VND (kỳ trước là 6.471.599.916 VND).

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

Ngày 08/07/2026 Công ty được Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 34 với số vốn điều lệ mới là 2.297.124.430.000 đồng.

Ngoài sự kiện nêu trên, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào khác xảy ra sau kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban Điều hành, Ban kiểm soát. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Tổng thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Điều hành được hưởng trong năm như sau:

Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thù lao, thưởng của thành viên Hội đồng Quản trị	4.093.318.998	774.000.000
Ông Đoàn Hữu Thuận Chủ tịch	964.159.499	162.000.000
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh Phó chủ tịch	667.863.800	102.000.000
Ông Lê Viết Liên Thành viên	779.295.699	102.000.000
Ông Nguyễn Tuấn Anh Thành viên	396.000.000	102.000.000
Ông Lê Quốc Trung Thành viên	396.000.000	102.000.000
Ông Lê Quý Định Thành viên	396.000.000	102.000.000
Ông Nguyễn Đình Duy Thành viên	494.000.000	102.000.000

	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lương, thưởng và phụ cấp của Ban kiểm soát		1.095.667.064	461.547.619
Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng ban	786.896.422	377.547.619
Ông Hoàng Chung Kiên	Thành viên	154.385.321	42.000.000
Ông Phan Văn Thắng	Thành viên	154.385.321	42.000.000
Lương, thưởng của Ban điều hành		7.692.269.552	3.590.000.000
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	2.533.755.261	1.123.140.000
Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc	2.135.120.968	968.862.500
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó TGD	1.998.659.061	975.657.500
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng	1.024.734.262	522.340.000
		12.881.255.614	4.825.547.619

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty không có số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

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

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

Danh sách bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Địa điểm	Mối quan hệ
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)	Thành phố Huế	Công ty liên kết
Công ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng	TP. Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty CP Đại Hồng Sơn	TP. Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco ⁽ⁱ⁾	TP. Hồ Chí Minh	Công ty liên kết

(i) Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco không còn là công ty liên kết kể từ ngày 03/04/2026.

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)	Bán hàng bất động sản	165.971.504.147	-
		165.971.504.147	-

Doanh thu hoạt động tài chính	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công Ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng	Lãi cho vay	302.465.753	-
		302.465.753	-

Số dư các khoản với các bên liên quan khác

Nội dung nghiệp vụ/ Bên liên quan	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		20.000.000.000	-
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)	Bán hàng BĐS	20.000.000.000	-
Trả trước ngắn hạn cho người bán		1.235.000.000	450.000.000
Công ty CP Đại Hồng Sơn	Thi công xây dựng	1.235.000.000	450.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		302.465.753	-
Công ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng	Lãi cho vay	302.465.753	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		40.000.000.000	-
Công ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng	Cho vay	40.000.000.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn		-	18.532.300.178
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng 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		-	45.781.882
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Hoàn trả tiền mua BĐS	-	45.781.882

7.4. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thương mại và dịch vụ: Tư vấn quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, kinh doanh các mặt hàng phục vụ xây dựng, Kinh doanh du lịch lưu hành, Kinh doanh khách sạn, cho thuê văn phòng.

Kinh doanh bất động sản: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng khu đô thị và khu kinh tế.

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2026	Thương mại VND	Dịch vụ VND	Bất động sản VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND
Doanh thu thuần bộ phận	91.459.414.065	74.940.775.865	176.733.261.409	343.133.451.339
Chi phí bộ phận	76.420.437.769	57.185.775.408	58.284.903.345	191.891.116.522
Kết quả kinh doanh bộ phận	15.038.976.296	17.755.000.457	118.448.358.064	151.242.334.817
Doanh thu tài chính				2.971.357.116
Chi phí tài chính				83.632.045.099
Chi phí bán hàng				11.081.008.273
Chi phí quản lý doanh nghiệp				40.731.661.855
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết				9.408.631.288
Thu nhập khác				117.915.276.146
Chi phí khác				9.349.447.640
Thuế TNDN hiện hành				26.979.720.271
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				7.941.168.953
Lợi nhuận sau thuế				101.822.547.276

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2025	Thương mại VND	Dịch vụ VND	Bất động sản VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND
Doanh thu thuần bộ phận	65.895.873.768	62.492.170.152	50.809.146.910	179.197.190.830
Chi phí bộ phận	57.583.996.840	56.873.143.420	17.597.174.638	132.054.314.898
Kết quả kinh doanh bộ phận	8.311.876.928	5.619.026.732	33.211.972.272	47.142.875.932
Doanh thu tài chính				74.634.691.705
Chi phí tài chính				32.875.388.548
Chi phí bán hàng				8.616.260.613
Chi phí quản lý doanh nghiệp				22.719.424.956
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết				25.973.341.621
Thu nhập khác				1.551.287.161
Chi phí khác				821.632.313
Thuế TNDN hiện hành				12.895.868.355
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(394.733.981)
Lợi nhuận sau thuế				71.768.355.615

7.5. Thông tin về so sánh

Chế độ kế toán áp dụng

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 2.1, Công ty áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh theo quy định của Chế độ kế toán này.

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

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

Báo cáo tình hình tài chính	Tại ngày 31/12/2025	Các điều chỉnh	Tại ngày 01/01/2026	Ghi chú
-----------------------------	------------------------	----------------	------------------------	---------

Điều chỉnh do thay đổi chính sách kế toán

Đầu tư tài chính ngắn hạn	4.193.767.332	19.800.000.000	23.993.767.332	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	19.800.000.000	19.800.000.000	
Các khoản phải thu	1.162.738.615.950	(19.800.000.000)	1.142.938.615.950	
Phải thu về cho vay ngắn hạn	19.800.000.000	(19.800.000.000)	-	



Lê Quỳnh Hoa
Người lập biểu



Mai Thị Tuyết Lan
Kế toán trưởng



Lê Viết Liên
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh
Ngày 27 tháng 08 năm 2026

