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

HODECO

Số: 41.../CV-PTN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2026

CÔNG TY C• PH•N PHÁT TRI•N NHÀ BÀ R•A-V•NG TÀU
Digitally signed by CÔNG TY C• PH•N PHÁT TRI•N NHÀ BÀ R•A-V•NG TÀU
DN: CN = CÔNG TY C• PH•N PHÁT TRI•N NHÀ BÀ R•A-V•NG TÀU, C = VN, L = THÀNH PH• V•NG TÀU, S = BÀ R•A-V•NG TÀU
Date: 2026.01.19 14:04:07 +07'00'

V/v: Giải trình doanh thu – lợi nhuận trên báo cáo tài chính Quý 4 năm 2025

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HỒ CHÍ MINH

- Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và thông tư 68/2024/TT-BTC ban hành ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ số liệu của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 4 năm 2025;

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (mã chứng khoán: HDC) giải trình chênh lệch doanh thu và lợi nhuận sau thuế TNDN quý 4 năm 2025 so với cùng kỳ quý 4 năm 2024 trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 4 năm 2024 như sau:

- Báo cáo tài chính riêng:

(đơn vị tính: triệu đồng)

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2025	Chênh lệch	Tỷ lệ (%)
Doanh thu thuần	123.888	107.764	(16.124)	(13,02)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	5.377	16.918	11.541	214,65

- Báo cáo tài chính hợp nhất:

(đơn vị tính: triệu đồng)

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2025	Chênh lệch	Tỷ lệ (%)
Doanh thu thuần	165.054	175.292	10.238	6,20
Lợi nhuận sau thuế TNDN	779	30.937	30.158	3.869,16

Doanh thu thuần riêng quí 4 năm 2025 giảm 13,01%; lợi nhuận riêng sau thuế TNDN quý 4 năm 2025 tăng 214,65% so với cùng kỳ liền năm trước. Doanh thu thuần hợp nhất quí 4 năm 2025 tăng 6,2%; lợi nhuận hợp nhất sau thuế TNDN quý 4 năm 2025 tăng 3.869,16% so với cùng kỳ liền năm trước. Nguyên nhân:

Doanh thu thuần riêng quý 4 năm 2025 sụt giảm so với cùng kỳ năm 2024 do hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn chưa có khởi sắc do tình hình chung của thị trường bất động sản cũng vẫn rất khó khăn ảnh hưởng đến công tác bán hàng của Công ty. Tuy nhiên, trong quý 4 năm 2025 Công ty có ghi nhận doanh thu tài chính từ lãi thuần bán cổ phần của Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu nên đã làm cho lợi nhuận sau thuế TNDN quý 4 năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng./.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ
TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Việt Liên

***Nơi nhận*:**

- *Như trên.*
- *Lưu VP.*

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

HODECO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 4 - 2025

TP.HCM, tháng 01/ 2026

NỘI DUNG

Trang

- **Bảng cân đối kế toán** 01 - 03
- **Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh** 04
- **Báo cáo lưu chuyển tiền tệ** 05 - 06
- **Thuyết minh Báo cáo tài chính** 07 - 40

Phụ lục 1 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình 41

Phụ lục 2 – Vốn chủ sở hữu 42

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025 (*)
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		**3.013.004.358.454**	**2.234.453.095.575**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	**482.664.408.999**	**4.494.396.853**
1. Tiền	111		482.664.408.999	4.494.396.853
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		**4.193.767.332**	**4.614.268.164**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	4.193.767.332	4.193.767.332
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	-	420.500.832
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		**1.062.710.352.090**	**857.890.601.367**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	802.049.717.965	521.290.753.359
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	245.068.043.781	179.293.601.427
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	16.651.069.439	158.379.135.676
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.058.479.095)	(1.072.889.095)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	**1.459.900.127.236**	**1.350.192.926.456**
1. Hàng tồn kho	141		1.459.900.127.236	1.350.192.926.456
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		**3.535.702.797**	**17.260.902.735**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	3.422.990.434	17.260.902.735
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V15.a	112.712.363	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		**2.939.028.984.489**	**2.616.814.125.531**
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		**262.400.000**	**7.400.000**
1. Phải thu dài hạn khách hàng	211		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	262.400.000	7.400.000
II. Tài sản cố định	220		**276.143.524.190**	**279.434.707.050**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	275.527.498.248	278.611.168.176
- Nguyên giá	222		369.208.471.671	363.212.227.725
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(93.680.973.423)	(84.601.059.549)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	616.025.942	823.538.874
- Nguyên giá	228		1.888.903.392	1.888.903.392
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(1.272.877.450)	(1.065.364.518)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025 (*)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	**53.117.301.870**	**54.777.960.458**
- Nguyên giá	231		71.508.092.192	71.508.092.192
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(18.390.790.322)	(16.730.131.734)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.980.974.937.236**	**1.362.023.987.883**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7	1.979.945.312.236	1.362.023.987.883
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	1.029.625.000	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2c	**623.698.749.356**	**917.549.429.279**
1. Đầu tư vào công ty con	251		418.478.055.556	35.650.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		208.890.082.257	879.801.462.966
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		13.464.000.000	13.464.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(17.133.388.457)	(11.366.033.687)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		**4.832.071.837**	**3.020.640.861**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	3.356.228.029	2.282.718.957
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.475.843.808	737.921.904
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**5.952.033.342.943**	**4.851.267.221.106**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025 (*)
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		**3.047.929.831.748**	**2.541.157.641.082**
I. Nợ ngắn hạn	310		**1.817.893.483.398**	**2.075.177.936.458**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	41.250.649.809	184.507.630.618
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	368.496.264.527	273.567.885.457
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15b	172.300.744.551	35.341.782.716
4. Phải trả người lao động	314		30.625.642.274	5.439.855.085
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	138.083.376.127	63.024.388.860
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17a	553.385.895	484.061.449
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	104.367.766.842	338.345.277.512
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	938.842.563.919	1.141.045.434.784
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		23.373.089.454	33.421.619.977

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025 (*)
II. Nợ dài hạn	330		**1.230.036.348.350**	**465.979.704.624**
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	9.303.000.000
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17b	4.560.757.565	5.008.939.385
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	1.673.006.124	29.586.006.124
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	1.223.802.584.661	422.081.759.115
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		**2.904.103.511.195**	**2.310.109.580.024**
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	**2.904.103.511.195**	**2.310.109.580.024**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.997.545.710.000	1.783.549.660.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.997.545.710.000	1.783.549.660.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		48.994.314.431	198.994.314.431
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		134.897.456.140	198.893.506.140
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		722.666.030.624	128.672.099.453
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		128.672.099.453	58.850.119.078
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		593.993.931.171	69.821.980.375
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**5.952.033.342.943**	**4.851.267.221.106**

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

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	T.M	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2025	Năm 2024(*)	Năm 2025	Năm 2024(*)
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	1	VI.01	**107.764.225.485**	**123.888.073.121**	**250.002.479.312**	**418.491.480.117**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	10.034.420.565
3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp DV	10		**107.764.225.485**	**123.888.073.121**	**250.002.479.312**	**408.457.059.552**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	88.455.161.259	66.662.211.719	193.935.503.281	213.479.669.609
5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp DV	20		**19.309.064.226**	**57.225.861.402**	**56.066.976.031**	**194.977.389.943**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	90.155.763.610	360.824.860	866.472.891.464	23.054.302.827
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	37.360.745.827	9.352.617.009	87.852.210.592	47.748.594.394
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*31.029.893.213*	*16.014.923.640*	*79.647.908.438*	*54.648.831.507*
8. Chi phí bán hàng	24		5.609.858.815	2.673.966.738	11.935.475.865	8.920.262.865
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		26.373.922.013	7.761.850.026	59.186.901.647	26.782.897.392
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		**40.120.301.181**	**37.798.252.489**	**763.565.279.391**	**134.579.938.119**
11. Thu nhập khác	31	VI.05	67.112.755	743.478.128	1.871.241.081	782.033.465
12. Chi phí khác	32	VI.06	229.302.429	25.386.376.012	3.334.502.331	41.049.757.501
13. Lợi nhuận khác	40		**(162.189.674)**	**(24.642.897.884)**	**(1.463.261.250)**	**(40.267.724.036)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		**39.958.111.507**	**13.155.354.605**	**762.102.018.141**	**94.312.214.083**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		23.778.096.292	8.516.534.257	168.846.008.874	25.228.155.612
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(737.921.904)	(737.921.904)	(737.921.904)	(737.921.904)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		**16.917.937.119**	**5.376.742.252**	**593.993.931.171**	**69.821.980.375**

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

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2026

Ghi chú: (*) Báo cáo kết quả kinh doanh riêng quý 4 năm 2024 Công ty lấy số liệu của Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2024 đã được công bố thông tin và Báo cáo kết quả kinh doanh cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 Công ty lấy số liệu của Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã kiểm toán.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 (*)
1	2	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	**762.102.018.141**	**94.312.214.083**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	11.655.201.584	11.329.920.230
- Các khoản dự phòng	03	5.752.944.770	(10.699.009.036)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền	04	8.102.762	1.241.321
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(864.666.629.215)	(20.501.919.201)
- Chi phí lãi vay	06	79.647.908.438	54.648.831.507
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	**(5.500.453.520)**	**129.091.278.904**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	130.051.737.373	84.247.406.888
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(727.628.525.133)	(183.705.720.707)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(209.158.992.590)	50.374.836.904
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	12.764.403.229	(10.323.533.530)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(71.402.594.616)	(54.648.831.507)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(23.532.322.108)	(123.530.919.536)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(10.048.530.523)	(22.607.397.038)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	**(904.455.277.888)**	**(131.102.879.622)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(7.732.985.136)	(1.053.603.333)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	18.902.197	-

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 (*)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(9.195.042)	(23.900.832)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	429.695.874	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(159.031.694.995)	(78.400.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	938.998.590.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	10.442.125.217	20.501.919.201
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	**783.115.438.115**	**(58.975.584.964)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1.Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	299.564.110.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	1.972.440.517.905	1.000.531.167.235
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.372.922.563.224)	(1.111.619.256.351)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	**599.517.954.681**	**188.476.020.884**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**478.178.114.908**	**(1.602.443.702)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.494.396.853	6.098.081.876
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(8.102.762)	(1.241.321)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**482.664.408.999**	**4.494.396.853**

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

Lập, ngày 16 tháng 01 năm 2026

Ghi chú: (*)Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 Công ty lấy số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà được thành lập theo quyết định số 1274/QĐ – TTg ngày 26/09/2001 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc chuyển doanh nghiệp Nhà Nước thành Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy đăng ký kinh doanh số 3500444601 (số cũ 4903000036) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28/12/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 32 ngày 10 tháng 10 năm 2024, đăng ký thay đổi lần thứ 33 ngày 11 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

Vốn điều lệ: 1.997.545.710.000 đồng.

Đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

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

Các công ty con, công ty liên kết

Tên	Lĩnh vực kinh doanh chính	Vốn điều lệ	% Sở hữu	% Biểu quyết
Công ty con				
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Xây lắp	15 tỷ đồng	51	51
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Sản xuất và xây lắp	30 tỷ đồng	60	60
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản & Đầu tư Hodeco (i)	BĐS và dịch vụ	10 tỷ đồng	100	100
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc - Biển Đá Vàng (ii)	BĐS và dịch vụ	250 tỷ đồng	90,15	90,15
Công ty TNHH Hodeco – Tây Ninh	BĐS và dịch vụ	20 tỷ đồng	100	100
Công ty liên kết				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	16 tỷ đồng	35	35
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Xây lắp và dịch vụ cho thuê BĐS	302,43 tỷ đồng	39,97	39,97

(i) Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco đổi tên thành Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản & Đầu tư Hodeco theo Nghị quyết 113/NQ-PTN ngày 27/11/2025 của Hội đồng quản trị Công ty.

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty số 81/NQ-PTN ngày 07/8/2025, Công ty thay đổi phương thức nhận chuyển nhượng Dự án Khu du lịch Biển Đá Vàng bằng cách tách Công ty CP TM và DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận thành hai pháp nhân trong đó Công ty sẽ sở hữu cổ phần của pháp nhân mới là Công ty CP TM và DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Biển Đá Vàng.

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

2. Hình thức kế toán áp dụng:

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

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

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

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (đồng) được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế trên thị trường ngoại tệ (hoặc tỷ giá bình quân liên ngân hàng) vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tài sản và công nợ mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch đánh giá lại cuối năm được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 47 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 08 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 15 năm
- Tài sản cố định vô hình	03 - 08 năm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Kế toán các khoản đầu tư tài chính:

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư khác:

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

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

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

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận Chi phí trả trước:

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

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

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần

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

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

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

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

11. Phân phối lợi nhuận:

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt

quả mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ (bất lợi thương mại hay còn gọi là lợi thế thương mại âm).

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng:

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu hoạt động tài chính:

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

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính:

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính.
- Chi phí cho vay và đi vay vốn.

- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng mức thuế suất là 20%.

- Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.

- Theo quy định hiện hành, số liệu thuế sẽ được cơ quan thuế quyết toán. Các khoản chênh lệch giữa số thuế theo quyết toán và khoản dự trù thuế (nếu có) sẽ được điều chỉnh ngay sau khi có kết quả quyết toán thuế.

Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có.

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

14. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, các khoản nợ phải trả và việc trình bày các tài sản tiềm tàng và các khoản nợ phải trả tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự thận trọng và hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

15. Bên liên quan

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Tiền mặt	1.126.034.478	310.765.470
- Tiền gửi ngân hàng	480.600.934.088	3.500.834.673
VND	*479.924.814.149*	*3.333.123.408*
USD	*676.119.939*	*167.711.265*
- Tiền đang chuyển	937.440.433	682.796.710
Cộng	**482.664.408.999**	**4.494.396.853**

2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025 VND			01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	4.193.767.332	4.193.767.332	-	4.193.767.332	4.193.767.332	-
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	*4.193.767.332*	*4.193.767.332*	-	*4.193.767.332*	*4.193.767.332*	-
Cộng	**4.193.767.332**	**4.193.767.332**	**-**	**4.193.767.332**	**4.193.767.332**	**-**

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

	31/12/2025 VND			01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	420.500.832	420.500.832	-
Cộng	**-**	**-**	**-**	**420.500.832**	**420.500.832**	**-**

c/ Đầu tư tài chính dài hạn

- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào đơn vị khác	**13.464.000.000**	**13.464.000.000**	**13.464.000.000**	**13.464.000.000**
Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức (1.851.300 CP)	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000

- Đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết	**31/12/2025 VND**			**01/01/2025 VND**		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng [(i)]	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng [(i)]
Đầu tư vào công ty con	**418.478.055.556**	**418.478.055.556**	**-**	**35.650.000.000**	**35.465.982.531**	**(184.017.469)**
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco (60%)	18.000.000.000	18.000.000.000	-	18.000.000.000	18.000.000.000	-
Công ty CP Xây dựng BĐS Hodeco (51%)	7.650.000.000	7.650.000.000	-	7.650.000.000	7.465.982.531	(184.017.469)
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản & Đầu tư Hodeco (100%)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc - Biển Đá Vàng (90,15%) [(*)]	362.828.055.556	362.828.055.556	-	-	-	-
Công ty TNHH Hodeco - Tây Ninh (100%) [(**)]	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết	**208.890.082.257**	**191.756.693.800**	**(17.133.388.457)**	**879.801.462.966**	**868.619.446.748**	**(11.182.016.218)**
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco (35%)	5.600.000.000	5.600.000.000	-	5.600.000.000	5.600.000.000	-
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận [(*)]		-	-	115.000.000.000	115.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu [(***)]	-	-	-	570.015.020.148	570.015.020.148	-
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (Mã CP: HUB- 39,97%)	203.290.082.257	186.156.693.800	(17.133.388.457)	189.186.442.818	178.004.426.600	(11.182.016.218)
Cộng	**627.368.137.813**	**610.234.749.356**	**(17.133.388.457)**	**915.451.462.966**	**904.085.429.279**	**(11.366.033.687)**

(i) Tình hình biến động dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Số đầu năm	**(11.366.033.687)**	**(22.918.571.818)**
Trích lập dự phòng	(6.811.888.555)	(11.366.033.687)
Hoàn nhập dự phòng	1.044.533.785	22.918.571.818
Số cuối năm	**(17.133.388.457)**	**(11.366.033.687)**

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty số 81/NQ-PTN ngày 07/8/2025, Công ty thay đổi phương thức nhận chuyển nhượng Dự án Khu du lịch Biển Đá Vàng bằng cách tách Công ty CP TM và DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận thành hai pháp nhân trong đó Công ty sẽ sở hữu cổ phần của pháp nhân mới là Công ty CP TM và DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc - Biển Đá Vàng.
(**) Trong quý 4 năm 2025 Công ty đã đầu tư và sở hữu 100% vốn của Công ty TNHH Hodeco – Tây Ninh.

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	463.791.380.753	(292.835.000)	518.350.201.316	(292.835.000)
Công ty TNHH Success Real Estate (i)	335.850.000.000	-	-	-
Các khách hàng khác	2.408.337.212	(418.233.801)	2.940.552.043	(432.643.801)
Cộng	**802.049.717.965**	**(711.068.801)**	**521.290.753.359**	**(725.478.801)**
Phải thu ngắn hạn khách hàng là các bên liên quan	208.071.000	-	208.071.000	-
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	*208.071.000*	-	*208.071.000*	-

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Nguyễn Thị Hạnh (i)	105.545.030.000	-	91.996.800.000	-
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	4.373.217.084	-	1.817.068.784	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	2.188.670.746	-	1.953.139.196	-
Nguyễn Ngọc Tuấn	11.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng kỹ thuật cơ điện VNEC	18.033.652.574	-	1.928.918.599	-
Khoản trả cho tích lũy quỹ đất tại xã Long Điền	-	-	45.018.000.000	-
Hoàng Kim Minh (ii)	92.294.600.000	-	18.000.000.000	-
Công ty TNHH VSP Capital	5.500.000.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	6.132.873.377	(347.410.294)	8.579.674.848	(347.410.294)
Cộng	**245.068.043.781**	**(347.410.294)**	**179.293.601.427**	**(347.410.294)**
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	2.188.670.746	-	1.953.139.196	-
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	*2.188.670.746*	-	*1.953.139.196*	-

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

(ii) Khoản thanh toán cho ông Hoàng Kim Minh về tích lũy quỹ đất cho dự án Cỏ Mây tại phường Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh.

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

5. Phải thu khác a. Phải thu ngắn hạn khác	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	9.261.099.261	-	21.071.196.652	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.000.000	-	10.000.000	-
Phải thu khác	7.379.970.178	-	137.297.939.024	-
Công ty CP ĐT Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	-	-	*17.278.570.194*	-
Công ty CP TM&DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	*6.553.612.175*	-	*6.413.612.175*	-
Nguyễn Thị Phương Tâm	-	-	*112.900.000.000*	-
Các khoản phải thu khác	*826.358.003*	-	*705.756.655*	-
Cộng	**16.651.069.439**	**-**	**158.379.135.676**	**-**

b. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ký quĩ, ký cược dài hạn	262.400.000	7.400.000
Cộng	**262.400.000**	**7.400.000**

6. Hàng tồn kho

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.509.817.800	1.191.877.251
- Công cụ, dụng cụ	-	20.279.200
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	1.366.815.024.410	1.257.425.419.304
- Hàng hóa bất động sản (**)	91.523.705.879	91.523.705.879
- Hàng hóa	51.579.147	31.644.822
Cộng	**1.459.900.127.236**	**1.350.192.926.456**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
(*) Chi phí SX, KD dở dang	**1.366.815.024.410**	**1.257.425.419.304**
- Khu nhà ở, khách sạn Hodeco Sea villages	37.132.817.509	35.435.209.095
- Khu nhà ở phức hợp The Light City	975.742.700.857	910.296.879.989
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P. Tam Thắng, TP. HCM	3.462.504.066	3.462.504.066
- Khu nhà ở phía Tây 3/2	74.213.089.961	72.467.037.431
- Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ	42.947.984.307	71.619.161.820
- Chung cư Ecotown Phú Mỹ	90.740.535.593	23.291.853.107
- Chung cư Thống Nhất tại đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Vũng Tàu, Tp. HCM	46.855.711.938	46.244.810.258
- Khu biệt thự Trần Phú, phường Vũng Tàu, TP. HCM	95.719.680.179	94.349.596.282
- Khu nhà ở đồi 2 phường Rạch Dừa	-	258.367.256

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
(**) Hàng hóa bất động sản	**91.523.705.879**	**91.523.705.879**
- Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (lô A)	31.606.466.342	31.606.466.342
- Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Hồ Chí Minh (01 nền)	185.472.000	185.472.000
- Căn hộ Fusion Suites Vũng Tàu	59.731.767.537	59.731.767.537

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	956.598.669	956.598.669
- Khu đô thị Phước Thắng	507.669.459.401	159.103.537.496

7. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland	5.048.139.632	5.048.139.632
- Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	10.620.137.974	10.610.630.593
- Khu nhà ở tại xã Long Điền, Tp. HCM	803.003.764.175	572.924.031.448
- Khu đô thị Cỏ Mây, phường Phước Thắng, TP. HCM	652.148.056.287	612.881.893.947
- Khu DL sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhát	499.156.098	499.156.098
Cộng	**1.979.945.312.236**	**1.362.023.987.883**

8. Chi phí trả trước

a. Chi phí trả trước ngắn hạn	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí môi giới	428.890.849	15.615.729.954
Chi phí mua bảo hiểm	578.313.364	361.897.597
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	277.825.789	151.828.829
Phí bảo lãnh ký quỹ dự án the Light	-	169.004.415
Chi phí đồng phục	419.002.450	614.761.600
Chi phí phần mềm máy tính	134.781.906	-
Chi phí cho các hoạt động của Văn phòng Công ty	1.098.846.827	-
Chi phí khác	485.329.249	347.680.340
Cộng	**3.422.990.434**	**17.260.902.735**

b. Chi phí trả trước dài hạn	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.789.559.054	858.303.100
Chi phí sửa chữa xe	166.052.722	137.163.705
Chi phí bảo trì chung cư lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	-	80.461.835
Chi phí sửa chữa tài sản tại Fusion	903.666.213	617.464.114
Chi phí đào tạo	87.537.450	216.499.486
Chi phí khác	409.412.590	372.826.717
Cộng	**3.356.228.029**	**2.282.718.957**

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

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính
	VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	**1.888.903.392**
Tăng/ giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	**1.888.903.392**
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	**1.065.364.518**
Khấu hao trong năm	207.512.932
Số dư cuối năm	**1.272.877.450**
Giá trị còn lại	
- Tại ngày đầu năm	823.538.874
- Tại ngày cuối năm	616.025.942

11. Tăng giảm bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng
			VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu năm	**17.741.150.000**	**53.766.942.192**	**71.508.092.192**
- Tăng/(giảm) trong năm	-	-	-
- Số dư cuối năm	**17.741.150.000**	**53.766.942.192**	**71.508.092.192**
Giá trị hao mòn lũy kế			
- Số dư đầu năm	-	**16.730.131.734**	**16.730.131.734**
- Tăng/(giảm) trong năm	-	1.660.658.588	1.660.658.588
- Số dư cuối năm	-	**18.390.790.322**	**18.390.790.322**
Giá trị còn lại			
- Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	37.036.810.458	54.777.960.458
- Tại ngày cuối năm	17.741.150.000	35.376.151.870	53.117.301.870

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 theo chuẩn mực kế toán số 05: Bất động sản đầu tư do Chuẩn mực kế toán số 05 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Công ty cũng không tiến hành định giá lại bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2025. Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại Hodeco Plaza, TTTM phường Tam Thắng, Tp. Hồ Chí Minh	41.189.097.935	13.248.399.631	27.940.698.304
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường Rạch Dừa, Tp. HCM	8.074.195.742	2.354.973.775	5.719.221.967
Tầng lửng lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp. HCM	11.331.993.974	1.869.926.431	9.462.067.543
Bất động sản cho thuê tại chung cư Bình Giã	10.912.804.541	917.490.485	9.995.314.056
Cộng	**71.508.092.192**	**18.390.790.322**	**53.117.301.870**

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Chi phí cài đặt phần mềm	1.029.625.000	-
Cộng	**1.029.625.000**	**-**

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.499.389.111	2.457.318.687
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	7.959.171.358	22.668.609.127
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	18.532.300.178	6.105.962.128
Đặng Phương Vy	124.465.000	7.124.465.000
Đỗ Văn Tặng	1.143.680.000	8.143.680.000
Đặng Văn Tàu	3.350.423.882	6.414.423.882
Công ty CP Đầu tư Demandco	1.919.966.221	2.776.511.448
Hoàng Kim Minh	-	115.705.400.000
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản & Đầu tư Hodeco	-	16.570.500
CN Công ty CP Eurowindow	-	3.186.207.276
Các nhà cung cấp khác	6.721.254.059	9.908.482.570
Cộng	**41.250.649.809**	**184.507.630.618**
Phải trả người bán là các bên liên quan	27.990.860.647	31.248.460.442
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	*1.499.389.111*	*2.457.318.687*
Công ty CP XD - Bất động sản Hodeco	*7.959.171.358*	*22.668.609.127*
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	*18.532.300.178*	*6.105.962.128*
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản & Đầu tư Hodeco	-	*16.570.500*

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Các khách hàng mua bất động sản	367.565.394.960	273.220.570.853
Các khách hàng khác	930.869.567	347.314.604
Cộng	**368.496.264.527**	**273.567.885.457**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan	*147.584.380.814*	*73.792.190.407*
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	*147.584.380.814*	*73.792.190.407*

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

a. Thuế và các khoản phải thu của Nhà nước	**01/01/2025** **VND**	Số phải thu **VND**	Số thực nộp **VND**	**31/12/2025** **VND**
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	-	-	-
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	-	-	112.712.363	112.712.363
Cộng	**-**	**-**	**112.712.363**	**112.712.363**

b. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2025 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	**31/12/2025** VND
- Thuế GTGT	13.271.755.714	16.156.045.001	24.818.433.630	4.609.367.085
- Thuế TTĐB	1.675.175	72.766.654	62.027.496	12.414.333
- Thuế TNDN	21.388.061.767	168.846.008.874	23.532.322.108	166.701.748.533
- Thuế TNCN	634.664.392	13.281.079.611	13.051.449.959	864.294.044
- Tiền sử dụng đất	-	747.749.427	747.749.427	-
- Các loại thuế khác	45.625.668	1.065.218.854	997.923.966	112.920.556
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	9.551.134.579	9.551.134.579	-
Cộng	**35.341.782.716**	**209.720.003.000**	**72.761.041.165**	**172.300.744.551**

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	-	139.799.548
Chi phí cho hoạt động khách sạn Fusion	658.114.739	1.165.561.215
Chi phí lãi vay	50.420.843.951	42.165.906.418
Chi phí dự án Ngọc Tước 2	3.943.780.148	19.553.121.679
Chi phí dự án Khu đồi 2 Phường Rạch Dừa	4.287.087.289	-
Chi phí chuyển nhượng cổ phần Đại Dương Vũng Tàu	78.173.550.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	600.000.000	
Cộng	**138.083.376.127**	**63.024.388.860**

17. Doanh thu chưa thực hiện

a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Doanh thu nhận trước ngắn hạn	553.385.895	484.061.449
Cộng	**553.385.895**	**484.061.449**

b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Doanh thu nhận trước dài hạn	4.560.757.565	5.008.939.385
Cộng	**4.560.757.565**	**5.008.939.385**

18. Phải trả khác

a. Phải trả ngắn hạn khác	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Kinh phí công đoàn	34.531.250	255.896.000
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	402.925.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.000.424.861	830.125.538
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	103.332.810.731	336.856.330.974
Thu nhập trả cho chủ sở hữu căn hộ Fusion	*3.499.713.453*	*3.499.713.443*
Phạm Thị Thu Lộc	*6.400.000.000*	*6.400.000.000*
Nhận góp vốn dự án Đại Dương	-	*305.415.000.000*
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	*45.781.882*	*11.511.577.214*
Công ty CP TV Đầu tư và Thương mại Tân Cương (i)	*44.370.000.000*	-
Góp vốn dự án nhà trẻ, khu văn hóa thể thao Phú Mỹ (ii)	*27.838.000.000*	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	*21.179.315.396*	*10.030.040.317*
Cộng	**104.367.766.842**	**338.345.277.512**
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan	45.781.882	11.511.577.214
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	*45.781.882*	*11.511.577.214*

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

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

b. Phải trả dài hạn khác	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.673.006.124	1.748.006.124
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	27.838.000.000
Nhận vốn góp dự án nhà trẻ, khu văn hóa thể thao Phú Mỹ	-	*27.838.000.000*
		-
Cộng	**1.673.006.124**	**29.586.006.124**

19. Các khoản vay và nợ

a. Vay ngắn hạn

	31/12/2025 VND	Tăng/(giảm) trong năm VND	01/01/2025 VND
Vay ngắn hạn	**762.591.073.760**	**(44.281.237.653)**	**806.872.311.413**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT (1)	107.494.077.201	(1.222.312.801)	108.716.390.002
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu (2)	53.262.014.417	(45.320.275.791)	98.582.290.208
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu (3)	194.159.099.152	(29.821.508.071)	223.980.607.223
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 (4)	96.848.201.535	(2.570.587.176)	99.418.788.711
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu (5)	40.226.000.000	(3.268.446.114)	43.494.446.114
Ngân hàng TMCP Công thương, CN Vũng Tàu (6)	28.573.851.416	13.180.332.838	15.393.518.578
Công ty TNHH Lương Gia (7)	25.000.000.000	-	25.000.000.000
Vay các Công ty chứng khoán	-	(23.223.292.563)	23.223.292.563
Vay khác (8)	217.027.830.039	47.964.852.025	169.062.978.014
Vay dài hạn đến hạn trả	**176.251.490.159**	**(157.921.633.212)**	**334.173.123.371**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT	-	(28.000.000.000)	28.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu	-	(14.000.000.000)	14.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu (9)	87.404.456.266	(31.218.793.972)	118.623.250.238
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu (10)	27.835.148.445	(63.034.267.812)	90.869.416.257
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu (11)	44.000.000.000	(22.000.000.000)	66.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 (12)	17.011.885.448	331.428.572	16.680.456.876
Cộng	**938.842.563.919**	**(202.202.870.865)**	**1.141.045.434.784**

(1) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/600346/HĐTD ngày 23/05/2025; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức tín dụng: 120.000.000.000 đồng (Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn và dư bảo lãnh tại ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/600346/2024/HĐTD ngày 02/02/2024 sang); Lãi suất: từ 7,5%/năm đến 8,2%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025: 107.494.077.201 đồng.
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 393.100.000.000 đồng.

(2) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/25435/HĐTD ngày 08/12/2025. Hạn mức vay 120.000.000.000 đồng (*Trong đó* đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ bảo lãnh tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/25435/HĐTD ngày 09/12/2024 sang); Lãi suất: từ 8,4%/năm đến 8,8%/năm; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh; Tài sản đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 là: 43.262.324.350 đồng.

Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2025/25435.HĐTD ngày 03/12/2025. Hạn mức vay 10.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,1%/năm được áp dụng tới ngày 03/06/2026 và sau đó được điều chỉnh 6 tháng/ lần theo thông báo của ngân hàng; Thời hạn vay: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 03/12/2026; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 là: 9.999.690.067 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 146.019.664.401 đồng;

(3) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.018/25/DN ngày 17/01/2025; Hạn mức tín dụng: 240.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: 8,95%/năm đến 9,2%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025: 194.159.099.152 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 458.286.000.000 đồng.

(4) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 194/2025/HDTD/DSG ngày 01/12/2025 (Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 193/2024/HDTD/DSG ngày 03/12/2024 sang); Hạn mức tín dụng: 180.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt

động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: từ 7,7%/năm đến 9,3%/năm; Lãi vay thấu chi: 13,4%/năm. Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025: 96.848.201.535 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 155.778.964.000 đồng;

(5) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Ngoại thương, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2024/HDC-VCB/HDHM ngày 25/12/2024 và phụ lục 1A ngày 24/12/2024 về việc chấp thuận tái cấp tín dụng; Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: đến hết ngày 12/01/2026; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: 6,0%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025: 40.226.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 81.899.000.000 đồng;

(6) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng cho vay hạn mức số 25.01.10/2025-HĐCVHM/NHCT880-HODECO ngày 21/03/2025; Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến hết ngày 21/03/2026; Thời hạn vay: không quá 6 tháng cho từng giấy nhận nợ; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: 8%/năm đến 9%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025: 28.573.851.416 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 54.600.000.000 đồng;

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

(8) Khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Kỳ hạn vay: 1 năm; Tài sản đảm bảo: Không. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025: 217.027.830.039 đồng.

(9) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường Phước Thắng, Tp. Hồ Chí Minh; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025: 87.404.456.266 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 87.404.456.266 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.490.315.000.000 đồng.

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

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 52.943.054.495 đồng ; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025: 27.835.148.445 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 27.835.148.445 đồng).

(11) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022; Hạn mức vay: 220.000.000.000 đồng; Lãi suất: 10,4% năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Thời hạn rút vốn: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 324.751.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025: 66.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 44.000.000.000 đồng).

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

Hợp đồng tín dụng số 57/2021/HDTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,65%/năm; Thời hạn vay: 72 tháng; Mục đích: thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu Đô thị Phước Thắng, Phường Phước Thắng,TP.HCM; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025: 37.531.027.972 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.876 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 155.778.964.000 đồng.

Hợp đồng cho vay kiêm thế chấp tài sản số 116/2025/HDTD/DSG ngày 08/08/2025; Số tiền vay: 1.740.000.000 đồng; Lãi suất: 8%/năm trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân và được điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng dành cho khách hàng doanh nghiệp của TPBank tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3.6%/năm. Mục đích: Mua xe phục vụ công tác đi lại cho công ty; Hình thức đảm bảo tiền vay: bằng chính tài sản với giá trị tài sản bảo đảm là: 2.628.000.000 đồng. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025: 1.657.142.857 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 331.428.572 đồng).

b. Vay dài hạn	**31/12/2025**	Tăng/ (giảm) trong năm	**01/01/2025**
	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng	**232.980.527.648**	**(189.101.231.467)**	**422.081.759.115**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu (13)	57.654.317.706	57.654.317.706	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu	-	(7.000.000.000)	7.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu	-	(87.404.456.266)	87.404.456.266
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu	-	(27.835.148.444)	27.835.148.444

b. Vay dài hạn	**31/12/2025**	Tăng/ (giảm) trong năm	**01/01/2025**
	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu (14)	22.000.000.000	(44.000.000.000)	66.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 (15)	22.176.285.381	(15.354.742.591)	37.531.027.972
Các cá nhân khác (16)	131.149.924.561	(65.161.201.872)	196.311.126.433
Trái phiếu	**990.822.057.013**	**990.822.057.013**	-
Trái phiếu không chuyển đổi (17)	491.822.157.013	491.822.157.013	-
Trái phiếu chuyển đổi (18)	498.999.900.000	498.999.900.000	-
Cộng	**1.223.802.584.661**	**801.720.825.546**	**422.081.759.115**

(13) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa- Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 01/2025/600346/HĐTD ngày 17/04/2025; Hạn mức cho vay: 200.000.000.000 đồng; Lãi suất: 6,6%/năm được áp dụng từ ngày giải ngân đến hết ngày 30/06/2025 và được điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 36 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025: 57.654.317.706 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 393.100.000.000 đồng

(14) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022; Hạn mức vay: 220.000.000.000 đồng; Lãi suất: 10,4%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Thời hạn rút vốn: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 324.751.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025: 66.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 44.000.000.000 đồng).

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

Hợp đồng tín dụng số 57/2021/HDTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,65%/năm; Thời hạn vay: 72 tháng; Mục đích: thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu Đô thị Phước Thắng, Phường Phước Thắng, TP.HCM; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025: 37.531.027.972 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.876 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 155.778.964.000 đồng.

Hợp đồng cho vay kiêm thế chấp tài sản 116/2025/HDTD/DSG ngày 08/08/2025; Số tiền vay: 1.740.000.000 đồng; Lãi suất: 8%/năm trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân và được điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng dành cho khách hàng doanh nghiệp của TPBank tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3.6%/năm. Mục đích: Mua xe phục vụ công tác đi lại cho công ty; Hình thức đảm bảo tiền vay: bằng chính tài sản với giá trị tài sản bảo đảm là: 2.628.000.000 đồng. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025: 1.657.142.857 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 331.428.572 đồng)

(16) Khoản vay dài hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Kỳ hạn vay: 36 tháng; Tài sản đảm bảo: Không. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025: 131.149.924.561 đồng.

(17) Trái phiếu không chuyển đổi do Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa- Vũng Tàu phát hành, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm, chào bán riêng lẻ với tổng mệnh giá 500.000.000.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng Việt Nam), số lượng trái phiếu đã phát hành: 5.000 trái phiếu. Trong đó:

- Đợt 01: 2.000 (Hai nghìn) Trái Phiếu tương đương với tổng mệnh giá phát hành 200.000.000.000 VND (Hai trăm tỷ đồng Việt Nam). Lãi suất trái phiếu: 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: 3.000 (Ba nghìn) Trái Phiếu tương đương với tổng mệnh giá phát hành 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ Đồng Việt Nam). Lãi suất trái phiếu: 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 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.

(18) Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông ra công chúng do Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa- Vũng Tàu phát hành với tổng mệnh giá 499.999.900.000 VND (Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, chín trăm ngàn Đồng Việt Nam), số lượng trái phiếu đã phát hành: 4.999.999 (Bốn triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm chín mươi chín) 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.

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

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

20.2. Các giao dịch vốn góp của chủ sở hữu	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
+ Vốn góp đầu năm	1.783.549.660.000	1.351.048.810.000
+ Vốn góp tăng trong năm	213.996.050.000	432.500.850.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.997.545.710.000	1.783.549.660.000
+ Cổ phiếu quỹ	-	-

(i) Trong năm, Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 12% (cổ đông hiện hữu sở hữu 178.354.966 cổ phiếu được nhận 21.399.605 cổ phiếu phát hành thêm) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 93/NQ.ĐHCĐ ngày 30/09/2025. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn điều lệ từ 1.783.549.660.000 đồng lên 1.997.545.710.000 đồng.

20.3. Cổ phiếu	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	199.754.571	178.354.966
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	199.754.571	178.354.966
Cổ phiếu phổ thông	*199.754.571*	*178.354.966*
Cổ phiếu quỹ	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	199.754.571	178.354.966
Cổ phiếu phổ thông	*199.754.571*	*178.354.966*

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

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

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quí 4/2025 VND	Quí 4/2024 VND
- Doanh thu bất động sản	77.489.029.883	100.019.779.887
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	30.275.195.602	23.868.293.234
- Doanh thu xây dựng	-	-
Cộng	**107.764.225.485**	**123.888.073.121**

02. Giá vốn hàng bán

	Quí 4/2025 VND	Quí 4/2024 VND
- Giá vốn của hàng hóa BĐS đã cung cấp	60.174.151.501	42.514.015.711
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	28.281.009.758	24.148.196.008
- Giá vốn xây dựng	-	-
Cộng	**88.455.161.259**	**66.662.211.719**

03. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quí 4/2025 VND	Quí 4/2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	153.885.355	2.690.895
- Lãi bán cổ phần Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	85.817.795.439	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.663.850.000	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá	41.702.416	14.014.965
- Lãi bán hàng trả chậm	478.530.400	344.119.000
Cộng	**90.155.763.610**	**360.824.860**

04. Chi phí tài chính

	Quí 4/2025 VND	Quí 4/2024 VND
- Chi phí lãi vay	31.029.893.213	16.014.923.640
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	28.487.000	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.364.938	-
- Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá khoản đầu tư	6.301.000.676	(6.662.306.631)
Cộng	**37.360.745.827**	**9.352.617.009**

05. Thu nhập khác

	Quí 4/2025 VND	Quí 4/2024 VND
- Thu thanh lý TSCĐ	18.902.197	-
- Xóa nợ phải trả	-	631.247.574
- Các khoản khác	48.210.558	112.230.554
Cộng	**67.112.755**	**743.478.128**

06. Chi phí khác

	Quí 4/2025 VND	Quí 4/2024 VND
- Chi phí phạt	3.068.502	25.372.514.961
- Xóa nợ phải trả	-	4.438.499
- Chi phí khác	226.233.927	9.422.552
Cộng	**229.302.429**	**25.386.376.012**

07. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Quí 4/2025 VND	Quí 4/2024 VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	339.668.833.527	8.528.927.258
- Chi phí nhân công	49.372.653.153	18.144.427.149
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.170.967.646	2.863.184.785
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.120.299.591	46.389.121.702
- Chi phí khác bằng tiền	49.794.844.958	40.717.072.806
Cộng	**513.127.598.875**	**116.642.733.700**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Báo cáo bộ phận chính yếu

a. Theo lĩnh vực kinh doanh:

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

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

Báo cáo kết quả kinh doanh theo bộ phận quý 4 năm 2025

Chỉ tiêu	KD Bất động sản	Xây dựng	Thương mại & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	77.489.029.883	-	30.275.195.602	107.764.225.485
Chi phí bộ phận	(60.174.151.501)	-	(28.281.009.758)	(88.455.161.259)
Kết quả kinh doanh bộ phận	**17.314.878.382**	**-**	**1.994.185.844**	**19.309.064.226**
Doanh thu tài chính				90.155.763.610
Chi phí tài chính				(37.360.745.827)
Chi phí bán hàng				(5.609.858.815)
Chi phí quản lý DN				(26.373.922.013)
Thu nhập khác				67.112.755
Chi phí khác				(229.302.429)
Thuế TNDN				(23.778.096.292)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				737.921.904
Lợi nhuận sau thuế				**16.917.937.119**

b. Theo khu vực địa lý:

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

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính:

Xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.

3. Thông tin về các bên liên quan:

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

a. ***Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt***

Tổng thu nhập Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành được hưởng trong cho năm tài chính từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 như sau:

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao, thưởng của thành viên Hội đồng quản trị		**1.677.000.000**	**3.447.983.807**
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch	351.000.000	762.856.699
Ông Lê Viết Liên	Thành viên	221.000.000	544.993.937
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên	221.000.000	501.062.555
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	221.000.000	399.471.236
Ông Lê Quốc Trung	Thành viên	221.000.000	399.471.236
Ông Lê Quý Định	Thành viên	221.000.000	399.471.236
Ông Nguyễn Đình Duy	Thành viên	221.000.000	440.656.906
Phụ cấp, thưởng Ban Kiểm soát		**312.000.000**	**600.299.689**
Ông Hồ Diên Tiếu	Trưởng ban	130.000.000	253.557.010
Ông Hoàng Chung Kiên	Thành viên	91.000.000	173.371.340
Ông Phan Văn Thắng	Thành viên	91.000.000	173.371.340
Lương, thưởng Ban Điều hành		**14.237.968.048**	**6.670.181.299**
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	4.528.977.995	2.097.916.023
Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc	4.041.898.065	1.782.180.841
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng GĐ	3.805.247.771	1.461.706.455
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng	1.861.844.217	1.328.377.980
Tổng cộng		**16.226.968.048**	**10.718.464.795**

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

Trong kỳ từ 01/01/2025 đến 31/12/2025, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch	Số dư cuối năm phải thu/(Phải trả)
		VND	VND
- Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm, dịch vụ		**-**	**208.071.000**
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	-	208.071.000
- Trả trước ngắn hạn cho người bán		**1.263.905.552**	**2.188.670.746**
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	1.263.905.552	2.188.670.746
- Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm, dịch vụ		**93.523.333.880**	**(27.990.860.647)**
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	5.165.706.657	(1.499.389.111)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	60.639.479.002	(7.959.171.358)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	27.555.498.221	(18.532.300.178)
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản & Đầu tư Hodeco	Công ty con	162.650.000	-
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**73.792.190.407**	**(147.584.380.814)**
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Công ty liên kết	73.792.190.407	(147.584.380.814)
- Phải trả ngắn hạn khác		**-**	**(45.781.882)**
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	-	(45.781.882)

4. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận

Đơn vị tính: VND

Nội dung	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2025	Chênh lệch
Doanh thu thuần	123.888.073.121	107.764.225.485	(16.123.847.636)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	5.376.742.252	16.917.937.119	11.541.194.867

Doanh thu thuần riêng quí 4 năm 2025 giảm 13,01%; lợi nhuận riêng sau thuế TNDN quý 4 năm 2025 tăng 214,65% so với cùng kỳ liền năm trước, nguyên nhân:

Doanh thu thuần riêng quý 4 năm 2025 sụt giảm so với cùng kỳ năm 2024 do hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn chưa có khởi sắc, tình hình chung của thị trường bất động sản cũng vẫn rất khó khăn ảnh hưởng đến công tác bán hàng của Công ty. Tuy nhiên, trong quý 4 năm 2025 Công ty có ghi nhận doanh thu tài chính từ lãi thuần bán cổ phần của Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu nên đã làm cho lợi nhuận sau thuế TNDN quý 4 năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm trước.

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

Lập ngày 19 tháng 01 năm 2026

PHỤ LỤC 01

Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác (Fusion)	Tổng cộng VND
I	**NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH**						
1	**Số dư đầu năm**	**37.136.056.470**	**17.051.859.489**	**12.713.553.030**	**3.493.982.332**	**292.816.776.404**	**363.212.227.725**
2	**Số tăng trong năm**	**1.278.711.120**	**977.950.800**	**3.690.000.000**	**756.698.216**	**-**	**6.703.360.136**
	- Mua sắm mới	1.278.711.120	977.950.800	3.690.000.000	756.698.216	-	6.703.360.136
	- Xây dựng mới	-	-	-	-	-	-
3	**Giảm trong năm**	**-**	**-**	**(707.116.190)**	**-**	**-**	**(707.116.190)**
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(707.116.190)	-	-	(707.116.190)
	- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4	**Số dư cuối năm**	**38.414.767.590**	**18.029.810.289**	**15.696.436.840**	**4.250.680.548**	**292.816.776.404**	**369.208.471.671**
II	**GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ**						
1	**Số dư đầu năm**	**23.570.460.311**	**15.955.654.720**	**8.009.495.580**	**3.004.576.431**	**34.060.872.507**	**84.601.059.549**
2	Khấu hao trong năm	1.053.204.523	234.202.991	1.164.693.184	292.128.970	7.042.800.396	9.787.030.064
3	Thanh lý, nhượng bán	-	-	(707.116.190)	-	-	(707.116.190)
4	**Số dư cuối năm**	**24.623.664.834**	**16.189.857.711**	**8.467.072.574**	**3.296.705.401**	**41.103.672.903**	**93.680.973.423**
III	**GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH**						
1	Tại ngày đầu năm	13.565.596.159	1.096.204.769	4.704.057.450	489.405.901	258.755.903.897	278.611.168.176
2	Tại ngày cuối năm	13.791.102.756	1.839.952.578	7.229.364.266	953.975.147	251.713.103.501	275.527.498.248

PHỤ LỤC 02
VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: đồng

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
SỐ DƯ ĐẦU NĂM TRƯỚC	**1.351.048.810.000**	**99.332.644.431**	**-**	**198.893.506.140**	**292.901.689.003**	**1.942.176.649.574**
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	69.821.980.375	69.821.980.375
- Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	199.902.440.000	99.661.670.000	-	-	-	299.564.110.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	232.598.410.000	-	-	-	(232.598.410.000)	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(1.453.159.925)	(1.453.159.925)
SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY	**1.783.549.660.000**	**198.994.314.431**	**-**	**198.893.506.140**	**128.672.099.453**	**2.310.109.580.024**
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	593.993.931.171	593.993.931.171
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	213.996.050.000	(150.000.000.000)	-	(63.996.050.000)	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-
SỐ DƯ CUỐI NĂM	**1.997.545.710.000**	**48.994.314.431**	**-**	**134.897.456.140**	**722.666.030.624**	**2.904.103.511.195**

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 93/NQ.ĐHCĐ ngày 30/09/2025, Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 12% (cổ đông hiện hữu sở hữu 178.354.966 cổ phiếu được nhận 21.399.605 cổ phiếu phát hành thêm).

HODECO

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

BA RIA – VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

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