



Số: 41.../CV-PTN

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

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 quý 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 quý 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 CPĐT 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./.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VP.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ
TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Việt Liên



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



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 4 - 2025**

Vũng Tàu, 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 HỢP NHẤT

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		3.153.980.756.465	2.320.586.228.667
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	498.805.059.012	10.294.540.974
1. Tiền	111		498.805.059.012	10.294.540.974
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		1.164.761.857.531	927.549.579.977
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	873.866.881.312	591.892.931.705
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	251.769.509.933	179.001.488.578
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		19.800.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	29.795.640.675	163.349.340.575
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(10.470.174.389)	(6.694.180.881)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	1.481.369.912.734	1.360.640.641.472
1. Hàng tồn kho	141		1.481.668.960.353	1.360.939.689.091
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(299.047.619)	(299.047.619)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.850.159.856	17.487.198.080
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	4.631.663.107	17.435.353.699
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		105.784.386	51.844.381
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15a	112.712.363	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.930.151.309.718	2.556.791.126.195
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		262.400.000	7.400.000
1. Phải thu dài hạn khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	262.400.000	7.400.000
II. Tài sản cố định	220		298.850.165.943	302.197.823.643
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	298.204.861.501	301.340.536.269
- Nguyên giá	222		434.861.977.584	425.374.197.128
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(136.657.116.083)	(124.033.660.859)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	645.304.442	857.287.374
- Nguyên giá	228		1.933.603.392	1.933.603.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.288.298.950)	(1.076.316.018)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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	56.126.460.270	57.787.118.858
- Nguyên giá	231		74.517.250.592	74.517.250.592
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(18.390.790.322)	(16.730.131.734)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.234.205.876.949	1.364.715.173.737
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7	2.229.945.312.236	1.362.023.987.883
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	4.260.564.713	2.691.185.854
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		194.535.002.455	825.161.233.166
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	181.071.002.455	811.697.233.166
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	13.464.000.000	13.464.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		146.171.404.101	6.922.376.791
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	8.850.446.640	5.497.785.697
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.162.512.998	1.424.591.094
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	269		135.158.444.463	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6.084.132.066.183	4.877.377.354.862

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025 (*)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.147.240.032.134	2.605.267.968.738
I. Nợ ngắn hạn	310		1.918.407.254.193	2.142.023.996.761
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	82.521.763.819	212.404.209.537
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	374.045.913.867	273.900.833.949
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15b	174.778.212.295	36.870.975.304
4. Phải trả người lao động	314		35.371.667.687	6.945.661.430
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	141.052.701.773	63.273.835.301
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		105.204.075	35.879.629
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	110.633.162.294	339.542.123.995
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	976.773.421.891	1.175.639.730.958
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		23.125.206.492	33.410.746.658

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		1.228.832.777.941	463.243.971.977
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	9.303.000.000
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	1.673.006.124	29.586.006.124
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	1.223.802.584.661	422.081.759.115
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.357.187.156	2.273.206.738
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.936.892.034.049	2.272.109.386.124
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	2.936.892.034.049	2.272.109.386.124
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		137.097.349.724	200.966.580.509
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		705.859.709.889	66.944.857.623
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		66.654.219.195	887.754.493
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		639.205.490.694	66.057.103.130
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		47.394.950.005	21.653.973.561
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		6.084.132.066.183	4.877.377.354.862

Người lập biểu



Lê Quỳnh Hoa

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2026

Kế toán trưởng



Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

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

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2025	Năm 2024 (*)	Năm 2025	Năm 2024(*)
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	01	VI.01	175.292.269.688	165.053.517.121	456.497.816.007	556.262.767.958
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	10.034.420.565
3. Doanh thu thuần về bán hàng & CCDV	10		175.292.269.688	165.053.517.121	456.497.816.007	546.228.347.393
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	143.100.300.288	100.999.822.803	359.938.030.977	325.857.076.553
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & CCDV	20		32.191.969.400	64.053.694.318	96.559.785.030	220.371.270.840
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	90.242.320.309	363.075.270	865.127.238.998	21.832.198.074
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	29.803.787.566	15.181.267.056	83.012.874.712	60.315.746.249
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		<i>29.773.935.628</i>	<i>15.181.267.056</i>	<i>80.575.927.328</i>	<i>55.663.445.231</i>
8. Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		8.504.936.180	(780.080.724)	40.288.149.998	5.227.129.696
9. Chi phí bán hàng	25		9.062.209.621	4.869.613.458	23.506.105.217	17.514.879.255
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		35.005.073.952	11.551.768.385	79.514.050.558	39.609.690.963
11. Lợi nhuận từ hoạt động KD	30		57.068.154.750	32.034.039.965	815.942.143.539	129.990.282.143
12. Thu nhập khác	31	VI.05	70.994.587	803.821.028	1.923.299.383	842.752.765
13. Chi phí khác	32	VI.06	1.022.672.267	25.392.049.885	4.427.477.099	41.098.654.836
14. Lợi nhuận khác	40		(951.677.680)	(24.588.228.857)	(2.504.177.716)	(40.255.902.071)
15. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		56.116.477.070	7.445.811.108	813.437.965.823	89.734.380.072

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2025	Năm 2024 (*)	Năm 2025	Năm 2024(*)
16. CP thuế TNDN hiện hành	51		24.726.347.031	8.736.751.878	171.722.104.027	25.910.624.214
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		452.787.696	(2.070.383.230)	346.058.514	(3.081.206.672)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		30.937.342.343	779.442.460	641.369.803.282	66.904.962.530
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		29.861.181.816	192.028.625	639.205.490.694	66.057.103.130
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.076.160.527	587.413.835	2.164.312.588	847.859.400

Người lập biểu

Lê Quỳnh Hoa

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2026

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 (*)
1	2	3	4
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	813.437.965.823	89.734.380.072
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	16.376.362.934	16.051.390.612
- Các khoản dự phòng	03	3.775.993.508	312.802.015
- 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	(903.724.800.463)	(23.334.720.864)
- Chi phí lãi vay	06	80.575.927.328	55.663.445.231
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	10.449.551.892	138.428.538.387
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	116.530.897.663	81.706.570.663
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(988.650.595.615)	(180.103.802.678)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(55.267.475.283)	42.734.910.400
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	9.451.029.649	(13.119.858.403)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(72.330.613.506)	(55.638.031.611)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(25.204.576.516)	(123.808.535.516)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(10.533.905.523)	(23.168.897.038)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.015.555.687.239)	(132.969.105.796)
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	(12.607.228.322)	(2.223.364.457)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	255.013.308	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(19.809.195.042)	(1.023.900.832)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	429.695.874	1.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(14.103.639.439)	(78.400.000.000)

Chi tiêu	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 (*)
1	2	3	4
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	9.016.555.181	19.279.814.448
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	902.179.791.560	(61.367.450.841)
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	2.034.429.471.204	1.070.027.179.423
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.431.574.954.725)	(1.177.033.571.191)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(960.000.000)	(840.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	601.894.516.479	191.717.718.232
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	488.518.620.800	(2.618.838.405)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	10.294.540.974	12.914.620.700
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	498.805.059.012	10.294.540.974

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 Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 Công ty lấy số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà được thành lập theo quyết định số 1274/QĐ – TTg ngày 26/09/2001 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc chuyển doanh nghiệp Nhà Nước thành Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy đăng ký kinh doanh số 3500444601 (số cũ 4903000036) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28/12/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 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. Hồ Chí Minh	3500444601-007

Các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính:

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty con			
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3501772161 đăng ký lần đầu ngày 14/01/2011, thay đổi lần thứ 08 ngày 11/01/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	60%
Công ty Cổ phần Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3501773863 đăng ký lần đầu ngày 19/01/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 07/8/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất vật liệu xây dựng, bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng; Xây lắp; kinh doanh bất động sản.	51%

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản & Đầu tư Hodeco ⁽ⁱ⁾	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3502469337 đăng ký lần đầu ngày 20/01/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 15/12/2025 do Sở Tài chính TP Hồ Chí Minh cấp	Bất động sản và Dịch vụ	100%
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc - Biển Đá Vàng ⁽ⁱⁱ⁾	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3401276917 đăng ký lần đầu ngày 24/10/2025 do Sở Tài chính tỉnh Lâm Đồng cấp	Bất động sản và Dịch vụ	90,15%
Công ty TNHH Hodeco – Tây Ninh	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3901366340 đăng ký lần đầu ngày 26/7/2025, đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 17/11/2025 do Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh cấp.	Bất động sản và Dịch vụ	100%
Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3501773888 đăng ký lần đầu ngày 19/01/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	35%
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300101156 đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 01 năm 2011, đăng ký thay đổi lần 14 ngày 16/07/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, Thành phố Huế cấp.	Xây lắp và dịch vụ cho thuê BĐS	39,97%

- (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.

2. 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...

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 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; Và thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. 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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính được lập bằng theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung tại Việt Nam. Các nguyên tắc này bao gồm các quy định tại các Chuẩn mực, Hệ thống kế toán và các quy định về kế toán hiện hành tại Việt Nam.

2. Cơ sở hợp nhất

Các công ty con

Các công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con sẽ được đưa vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày mua, là ngày công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con bị thanh lý được đưa vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho tới ngày thanh lý.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

3. 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 vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tài sản và công nợ mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá bán của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày kết thúc niên độ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Hàng tồn kho được lập dự phòng giảm giá là những vật tư, hàng hoá thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp tồn kho tại thời điểm lập báo cáo tài chính có giá trị thu hồi hoặc giá thị trường thấp hơn giá trị trên sổ kế toán.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được (do đánh giá của Ban Tổng giám đốc về giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí liên quan ước tính để hoàn thành sản phẩm và cả chi phí bán hàng ước tính).

5. 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.

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

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

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

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

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

6. 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

7. 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 ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Phương pháp vốn chủ sở hữu là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau

đó điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh lợi ích của bên góp vốn từ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của bên nhận đầu tư.

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư khác

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

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

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

8. 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.

9. 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 tài, 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. Phân phối lợi nhuận:

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ (bắt 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.

14. Cổ phiếu quỹ

Khi cổ phần trong vốn chủ sở hữu được mua lại, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất áp dụng tại ngày kết thúc năm tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

16. 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 phân 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 phân 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.
- Phân 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 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.

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

Phần khối lượng công việc hoàn thành trong kỳ của hợp đồng xây dựng được Chủ đầu tư (Bên A) ký chấp thuận làm cơ sở để xác định doanh thu.

17. 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.
- 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.

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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 năm được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các năm sau.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế

- Thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng mức thuế suất là 20%.
- Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.
- Theo quy định hiện hành, số liệu thuế sẽ được cơ quan thuế quyết toán. Các khoản chênh lệch giữa số thuế theo quyết toán và khoản dự trừ thuế (nếu có) sẽ được điều chỉnh ngay sau khi có kết quả quyết toán thuế.

Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có. Các khoản lỗ sau khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chuyển sang các năm sau theo kế hoạch chuyển lỗ đăng ký với cơ quan thuế.

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.

18. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

19. 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.

20. 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	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	1.568.338.361	661.781.712
- Tiền gửi ngân hàng	496.299.280.218	8.949.962.552
<i>VND</i>	495.623.160.279	8.782.251.287
<i>USD</i>	676.119.939	167.711.265
- Tiền đang chuyển	937.440.433	682.796.710
Cộng	498.805.059.012	10.294.540.974

2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh	31/12/2025			01/01/2025		
	VND			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	-
<i>Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)</i>	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			01/01/2025		
	VND			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		01/01/2025	
	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 liên kết	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco (560.000 CP - 35%)	6.473.169.374	7.005.682.880	7.005.682.880	7.005.682.880
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn (271.880 CP -21,75%) ⁽ⁱ⁾	2.718.800.000	2.718.800.000	2.718.800.000	2.718.800.000
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận ⁽ⁱⁱ⁾	-	108.483.461.364	108.483.461.364	108.483.461.364
Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	569.903.330.967	569.903.330.967	569.903.330.967
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (Mã CP: HUB-12.088.097 CP – 39,97%)	171.879.033.081	123.585.957.955	123.585.957.955	123.585.957.955
Cộng	181.071.002.455	811.697.233.166	811.697.233.166	811.697.233.166

(i) Công ty con của Công ty là Công ty CP Xây dựng và Bất động sản Hodeco đầu tư vào Công ty CP Đại Hồng Sơn với tỷ lệ góp vốn 21,75%.

(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.

(iii) 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		01/01/2025	
	VND		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	74.225.500.559	(9.829.929.095)	73.542.730.389	(6.053.935.587)
Cộng	873.866.881.312	(10.122.764.095)	591.892.931.705	(6.346.770.587)

(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.17) 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		01/01/2025	
	VND		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	-
Nguyễn Ngọc Tuấn	11.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Khoản trả cho tích lũy quỹ đất tại xã Long Điền, TP. HCM	-	-	45.018.000.000	-
Hoàng Kim Minh ⁽ⁱⁱ⁾	92.294.600.000	-	18.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng kỹ thuật cơ điện VNEC	18.033.652.574	-	1.928.918.599	-
Công ty TNHH VSP Capital	5.500.000.000	-	-	-
Công ty CP Đại Hồng Sơn	450.000.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	14.573.010.275	(347.410.294)	10.240.701.195	(347.410.294)
Cộng	251.769.509.933	(347.410.294)	179.001.488.578	(347.410.294)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	450.000.000	-	-	-
<i>Công ty CP Đại Hồng Sơn</i>	<i>450.000.000</i>	-	-	-

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

5. Phải thu khác

a. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	20.270.621.685	-	24.010.576.990	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	32.000.000	-	32.000.000	-
Phải thu khác	9.493.018.990	-	139.306.763.585	-
<i>Công ty CP ĐT Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu</i>	-	-	<i>17.278.570.194</i>	-
<i>Công ty CP TM&DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận</i>	<i>6.553.612.175</i>	-	<i>6.413.612.175</i>	-
<i>Nguyễn Thị Phương Tâm</i>	-	-	<i>112.900.000.000</i>	-
<i>Các khoản phải thu khác</i>	<i>2.939.406.815</i>	-	<i>2.714.581.216</i>	-
Cộng	29.795.640.675		163.349.340.575	-

b. Phải thu dài hạn khác

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

6. Hàng tồn kho	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	4.712.454.250	4.523.661.583
- Công cụ, dụng cụ	20.103.164	505.403.282
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	1.384.659.345.666	1.262.799.910.726
- Thành phẩm	623.261.380	1.480.040.251
- Hàng hóa bất động sản (**)	91.523.705.879	91.523.705.879
- Hàng hóa	130.090.014	106.967.370
	1.481.668.960.353	1.360.939.689.091
Cộng giá gốc hàng tồn kho		
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(299.047.619)	(299.047.619)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	1.481.369.912.734	1.360.640.641.472
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
(*) Chi phí SX, KD dở dang ngắn hạn	1.384.659.345.666	1.262.799.910.726
- Dự án 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	46.855.711.938	46.244.810.258
- Khu biệt thự Trần Phú, P. Vũng Tàu, TP. HCM	95.719.680.179	94.349.596.282
- Khu nhà ở đối 2 phường Rạch Dừa	-	258.367.256
- Công trình khác	17.844.321.256	5.374.491.422
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
(**) Hàng hóa bất động sản	91.523.705.879	91.523.705.879
- Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (lô A)	31.606.466.342	31.606.466.342
- Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Hồ Chí Minh (01 nền)	185.472.000	185.472.000
- Căn hộ Fusion Suites Vũng Tàu	59.731.767.537	59.731.767.537

7. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	31/12/2025	01/01/2025
	VND	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
- 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, P. Phước Thắng, TP. HCM	652.148.056.287	612.881.893.947
- Khu DL sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhất	499.156.098	499.156.098
- Dự án Khu du lịch Biển Đá Vàng tại phường Hàm Thắng, tỉnh Lâm Đồng	250.000.000.000	-
Cộng	2.229.945.312.236	1.362.023.987.883

8. Chi phí trả trước

a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí môi giới chuyển nhượng cổ phần	428.890.849	15.615.729.954
Chi phí mua bảo hiểm	578.313.364	361.897.597
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.486.498.462	255.958.523
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	418.001.610
Cộng	4.631.663.107	17.435.353.699

b. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.204.367.821	4.031.574.630
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	654.875.156	551.785.632
Cộng	8.850.446.640	5.497.785.697

9. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 45)

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	1.933.603.392
Tăng/ (giảm) trong năm	-
Số dư cuối năm	1.933.603.392
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	1.076.316.018
Khấu hao trong năm	211.982.932
Số dư cuối năm	1.288.298.950
Giá trị còn lại	
- Tại ngày đầu năm	857.287.374
- Tại ngày cuối năm	645.304.442

11. Bất động sản đầu tư

a. Bất động sản đầu tư cho thuê

			Tổng cộng
	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	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 cho thuê 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 P. Tam Thắng, Tp. HCM	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

b. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

	Quyền sử dụng đất VND
Nguyên giá	
- Số dư đầu năm	3.009.158.400
- Tăng/(giảm) trong năm	
- Số dư cuối năm	3.009.158.400
Giá trị hao mòn lũy kế	
- Số dư đầu năm	-
- Tăng/(giảm) trong 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 01/01/2025 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.

12. Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Văn phòng của Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	3.230.939.713	2.691.185.854
Chi phí cài đặt phần mềm	1.029.625.000	-
Cộng	4.260.564.713	2.691.185.854

13. Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	18.532.300.178	6.105.962.128
Công ty CP Phát triển TM Toàn Khoa	16.289.548.262	9.141.643.530
Công ty TNHH TM-DV-XD Hoàng Anh	6.327.540.854	12.721.644.405
Doanh Nghiệp Tư nhân Yến Nhung	31.852.588	3.318.317.921
Công ty CP Tân Thành Nam	2.007.981.630	2.007.981.630
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 TNHH Đầu tư Xây dựng Dương Gia Phát	13.607.219.062	11.777.109.455
Công ty CP Đầu tư Demandco	1.919.966.221	2.776.511.448
Hoàng Kim Minh	-	115.705.400.000
CN Công ty CP Eurowindow	-	3.186.207.276
Các nhà cung cấp khác	19.186.786.142	23.980.862.862
Cộng	82.521.763.819	212.404.209.537
Phải trả người bán là các bên liên quan	18.532.300.178	6.105.962.128
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco</i>	<i>18.532.300.178</i>	<i>6.105.962.128</i>

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Các khách hàng mua bất động sản	367.565.394.960	273.220.570.853
Các khách hàng khác	6.480.518.907	680.263.096
Cộng	374.045.913.867	273.900.833.949
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan	147.584.380.814	73.792.190.407
<i>Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế</i>	<i>147.584.380.814</i>	<i>73.792.190.407</i>

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 cho Nhà nước	01/01/2025 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số thực nộp trong năm VND	31/12/2025 VND
- Thuế GTGT	14.158.494.874	17.593.474.274	26.538.060.002	5.213.909.146
- Thuế TTDB	1.675.175	72.766.654	62.027.496	12.414.333
- Thuế TNDN	22.004.952.898	171.722.104.027	25.204.576.516	168.522.480.409
- Thuế TNCN	660.226.689	13.493.195.367	13.236.934.205	916.487.851
- Tiền sử dụng đất	-	747.749.427	747.749.427	-
- Các loại thuế khác	45.625.668	1.073.218.854	1.005.923.966	112.920.556
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	9.551.134.579	9.551.134.579	-
Cộng	36.870.975.304	214.253.643.182	76.346.406.191	174.778.212.295

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	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 đôi 2 Phường 10	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	
Chi phí phải trả khác	2.969.325.646	249.446.441
Cộng	141.052.701.773	63.273.835.301

17. Phải trả khác**a. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	98.514.250	255.896.000
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	402.925.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.847.424.861	921.125.538
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	104.687.223.183	337.962.177.457
<i>Phạm Thị Thu Lộc</i>	<i>6.400.000.000</i>	<i>6.400.000.000</i>
<i>Thu nhập trả cho chủ sở hữu căn hộ Fusion</i>	<i>3.499.713.453</i>	<i>3.499.713.443</i>
<i>Nhận góp vốn dự án Đại Dương</i>	<i>-</i>	<i>305.415.000.000</i>
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco</i>	<i>45.781.882</i>	<i>11.511.577.214</i>
<i>Công ty CP TV Đầu tư và Thương mại Tân Cương⁽ⁱ⁾</i>	<i>44.370.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Nhận vốn góp dự án nhà trẻ, khu văn hóa thể thao Phú Mỹ⁽ⁱⁱ⁾</i>	<i>27.838.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>22.533.727.848</i>	<i>11.135.886.800</i>
Cộng	110.633.162.294	339.542.123.995
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan	45.781.882	11.511.577.214
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco</i>	<i>45.781.882</i>	<i>11.511.577.214</i>

(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	01/01/2025
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.673.006.124	1.748.006.124
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	27.838.000.000
<i>Nhận vốn góp dự án nhà trẻ, khu văn hóa thể thao Phú Mỹ</i>	-	27.838.000.000
Cộng	1.673.006.124	29.586.006.124

18. Các khoản vay

a/ Vay ngắn hạn	31/12/2025 VND	Tăng/(giảm) trong năm VND	01/01/2025 VND
Vay ngắn hạn	800.521.931.732	(40.944.675.855)	841.466.607.587
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT ⁽¹⁾	137.474.935.173	7.194.248.997	130.280.686.176
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 Công thương, CN BRVT ⁽⁴⁾	36.073.851.416	8.680.332.838	27.393.518.578
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 ⁽⁵⁾	96.848.201.535	(2.570.587.176)	99.418.788.711
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽⁶⁾	40.226.000.000	(3.268.446.114)	43.494.446.114
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⁾	217.477.830.039	47.384.852.025	170.092.978.014
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	976.773.421.891	(198.866.309.067)	1.175.639.730.958

- (1) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Bà Rịa - Vũng Tàu
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/600346/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.
- Hợp đồng số 01/2024/600377/HĐTD ngày 22/11/2024; Hạn mức vay: 30.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Thời hạn vay: 08 tháng kể từ ngày cấp tín dụng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, và phát hành bảo lãnh; Lãi suất: từ 8%/năm đến 8,1%/năm; Tài sản đảm bảo: Các hợp đồng thế chấp tài sản bởi bên thứ ba; Số dư nợ vay tại 31/12/2025: 29.980.857.972 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 Công Thương Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu

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;

Hợp đồng cho vay hạn mức số 598.01/2025-HĐCVHM/NHCT880-HODECO2025 ngày 20/3/2025; Hạn mức vay: 13.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến 20/3/2025; Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích vay: cho vay phục vụ thi công công trình; Lãi suất: từ 5,8%/năm đến 9%/năm; Tài sản đảm bảo: Các hợp đồng thế chấp tài sản bởi bên thứ ba; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025: 7.500.000.000 đồng;

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

- (6) 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;

- (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: 217.477.830.039 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 tại 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
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 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.

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

19.1. Vốn chủ sở hữu: (Phụ lục 02, trang 46 và trang 47)

19.2. 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	-	-

19.3. 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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>199.754.571</i>	<i>178.354.966</i>
Cổ phiếu quỹ	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	199.754.571	178.354.966
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>199.754.571</i>	<i>178.354.966</i>
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

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

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
- Doanh thu bán hàng	59.344.870.265	34.428.659.520
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	36.619.146.749	28.537.955.461
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.839.222.791	2.067.122.253
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	77.489.029.883	100.019.779.887
Cộng	<u>175.292.269.688</u>	<u>165.053.517.121</u>

02. Giá vốn hàng bán	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	50.141.236.806	30.205.600.063
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	32.684.102.948	27.165.228.688
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	2.954.956.176	1.342.840.101
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	57.320.004.358	42.286.153.951
Cộng	143.100.300.288	100.999.822.803

03. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	240.442.054	4.941.305
- 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	90.242.320.309	363.075.270

04. Chi phí tài chính	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
- Lãi tiền vay	29.773.935.628	15.181.267.056
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	28.487.000	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.364.938	-
Cộng	29.803.787.566	15.181.267.056

05. Thu nhập khác	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
- Thu thanh lý TSCĐ	18.902.197	-
- Xóa nợ phải trả	-	631.247.574
- Thu nhập khác	52.092.390	172.573.454
Cộng	70.994.587	803.821.028

06. Chi phí khác	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
- Các khoản bị phạt	3.068.502	25.372.514.961
- Xóa nợ phải trả	-	4.438.499
- Các khoản khác	1.019.603.765	15.096.425
Cộng	1.022.672.267	25.392.049.885

07. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
- Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	400.626.252.428	36.622.405.041
- Chi phí nhân công	58.498.938.564	27.038.120.070
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.211.246.207	4.097.699.211
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.736.833.230	31.109.685.688
- Chi phí khác bằng tiền	56.657.478.109	42.816.054.602
Cộng	561.730.748.538	141.683.964.612

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	1.839.222.791	95.964.017.014	175.292.269.688
Chi phí bộ phận	(57.320.004.358)	(2.954.956.176)	(82.825.339.754)	(143.100.300.288)
Kết quả kinh doanh bộ phận	20.169.025.525	(1.115.733.385)	13.138.677.260	32.191.969.400
Doanh thu tài chính				90.242.320.309
Chi phí tài chính				(29.803.787.566)

Chỉ tiêu	KD Bất động sản	Xây dựng	Thương mại & Dịch vụ	Cộng VND
Lãi/(lỗ) trong công ty liên kết				8.504.936.180
Chi phí bán hàng				(9.062.209.621)
Chi phí quản lý DN				(35.005.073.952)
Thu nhập khác				70.994.587
Chi phí khác				(1.022.672.267)
Thuế TNDN hiện hành				(24.726.347.031)
Thuế TNDN hoãn lại				(452.787.696)
Lợi nhuận sau thuế				30.937.342.343

b. Theo khu vực địa lý:

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

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

Xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau 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 kỳ kế toán 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

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Phụ cấp, thường Ban Kiểm soát		312.000.000	600.299.689
Ông Hồ Diên Tiểu	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 GD	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 trong năm VND	Số dư cuối năm phải thu/(Phải trả) VND
- Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm, dịch vụ		1.606.844.088	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	1.606.844.088	-
- Trả trước ngắn hạn cho người bán		450.000.000	450.000.000
Công ty CP Đại Hồng Sơn	Công ty liên kết	450.000.000	450.000.000
- Phải trả về thi công xây dựng		27.677.239.371	(18.532.300.178)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	27.555.498.221	(18.532.300.178)
Công ty CP Đại Hồng Sơn	Công ty liên kết	121.741.150	-
- 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)

3. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận

Đơn vị tính: VND

Nội dung	Quý 4	Quý 4	Chênh lệch
	năm 2024	năm 2025	
Doanh thu thuần	165.053.517.121	175.292.269.688	10.238.752.567
Lợi nhuận sau thuế TNDN	779.442.460	30.937.342.343	30.157.899.883

Doanh thu thuần hợp nhất quý 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 hợp nhất quý 4 năm 2025 tăng không nhiều với cùng kỳ năm 2024 do hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn chưa có khởi sắc. 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 hợp nhất quý 4 năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm trước.

Người lập biểu



Lê Quỳnh Hoa

Lập ngày 19 tháng 01 năm 2026

Kế toán trưởng



Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

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
I	NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH						
1	Số dư đầu năm	45.217.646.111	37.302.927.830	46.340.107.568	3.696.739.215	292.816.776.404	425.374.197.128
2	Số tăng trong năm	1.491.644.026	4.606.824.875	4.512.879.529	756.698.216	-	11.368.046.646
	- Mua sắm mới	1.491.644.026	4.606.824.875	4.512.879.529	756.698.216	-	11.368.046.646
	- Xây dựng mới	-	-	-	-	-	-
3	Giảm trong năm	-	-	(1.880.266.190)	-	-	(1.880.266.190)
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.880.266.190)	-	-	(1.880.266.190)
	- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4	Số dư cuối năm	46.709.290.137	41.909.752.705	48.972.720.907	4.453.437.431	292.816.776.404	434.861.977.584
II	GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ						
1	Số dư đầu năm	26.991.126.288	29.622.658.279	30.151.670.472	3.207.333.313	34.060.872.507	124.033.660.859
2	Khấu hao trong năm	1.859.930.888	1.562.245.193	3.746.615.967	292.128.970	7.042.800.396	14.503.721.414
3	Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.880.266.190)	-	-	(1.880.266.190)
4	Giảm khác	-	-	-	-	-	-
5	Số dư cuối năm	28.851.057.176	31.184.903.472	32.018.020.249	3.499.462.283	41.103.672.903	136.657.116.083
III	GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH						
1	Tại ngày đầu năm	18.226.519.823	7.680.269.551	16.188.437.096	489.405.902	258.755.903.897	301.340.536.269
2	Tại ngày cuối năm	17.858.232.961	10.724.849.233	16.954.700.658	953.975.148	251.713.103.501	298.204.861.501

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

Chi tiết	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	LNST chưa phân phối và các quỹ		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
			Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		
SỐ DƯ ĐẦU NĂM TRƯỚC	1.351.048.810.000	99.332.644.431	200.918.847.838	235.034.789.761	21.677.935.942	1.908.013.027.972
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	232.598.410.000	-	-	(232.598.410.000)	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	66.057.103.130	847.859.400	66.904.962.530
- Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	199.902.440.000	99.661.670.000	-	-	-	299.564.110.000
- Trích lập các quỹ	-	-	47.732.671	(1.548.625.268)	(31.821.781)	(1.532.714.378)
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(840.000.000)	(840.000.000)
SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY	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
- Lãi trong năm nay	-	-	-	639.205.490.694	2.164.312.588	641.369.803.282
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu ⁽ⁱ⁾	213.996.050.000	(150.000.000.000)	(63.996.050.000)	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	126.819.215	(290.638.428)	(84.546.144)	(248.365.357)
- Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc - Biển Đá Vàng	-	-	-	-	24.621.210.000	24.621.210.000

Chi tiết	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	LNST chưa phân phối và các quỹ		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
			Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(960.000.000)	(960.000.000)
SỐ DƯ CUỐI NĂM	1.997.545.710.000	48.994.314.431	137.097.349.724	705.859.709.889	47.394.950.005	2.936.892.034.049

(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).

H
O
D
E
C
O



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

