

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BÀN CÁO BẠCH

(QUYỀN 2/2)

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

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3300444601 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 28/12/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 30 ngày 13/07/2023)



CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 50/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 05 tháng 4 năm 2024)

BÀN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TỰ NGÀY TẠI

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

Địa chỉ: Tầng 3-Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Điện thoại: (0254) 3 856 274

Fax: (0254) 3 856 205

Website: www.hodeco.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Địa chỉ: Tầng 7-8, tòa nhà MB, số 21 Cát Linh, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 7 304 5688

Fax: (024) 3 726 2601

Website: www.mbs.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Ông Đoàn Hữu Thuận

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT Công ty

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



Red vertical text on the right edge of the page, likely a page number or reference code.

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính riêng đã được Kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	14 - 54

Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Khái quát chung về Công ty

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 28 tháng 10 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Tên tiếng nước ngoài : Bà Rịa - Vũng Tàu House Development Joint Stock Company
Tên viết tắt : HODECO
Trụ sở chính : Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu.
Điện thoại/Fax : 0254 3856274 - 3850091/ 0254.3856205
E-Mail : info@hodeco.vn
Web : www.hodeco.com.vn

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Điều hành tour du lịch.

Vốn điều lệ : 864.696.640.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 86.469.664 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

Chi nhánh của Công ty

Tên Chi nhánh	Địa chỉ
Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch ⁽ⁱ⁾	Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP Vũng Tàu. Mã số: 3500444601-006
Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn HODECO	Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu. Mã số: 3500444601-007

(i) Công ty đã quyết định giải thể Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch (Quyết định số 80/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 của Hội đồng quản trị), đồng thời thành lập Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO (Quyết định số 81/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 của Hội đồng quản trị). Công ty TNHH MTV hoạt động từ ngày 01/01/2022. Số liệu để lập Báo cáo tài chính riêng được tổng hợp từ số liệu trong Báo cáo tài chính của Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch tại thời điểm 31/12/2021.

Các công ty con, công ty liên kết

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con		
Công ty CP Xây dựng Bất động sản Hodeco	Số 23 Nguyễn Hữu Cầu, phường 3, TP. Vũng Tàu	51%
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Thôn 9 Gò Găng, xã Long Sơn, TP. Vũng Tàu.	60%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, P. 7, TP. Vũng Tàu.	100%

Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Tầng 7, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
Công ty liên kết Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Số 203 Lê Hồng Phong, phường 8, TP. Vũng Tàu	35%

Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2021 là: 310.677.063.360 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2020 là: 229.549.049.428 đồng).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 368.689.790.588 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2021 lợi nhuận chưa phân phối là: 275.157.812.054 đồng).

Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính riêng

Công ty không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021
Ông Lê Việt Liên	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21/04/2021
Ông Lê Quốc Trung	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021
Ông Lê Quý Định	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21/04/2021
Ông Nguyễn Đình Duy	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21/04/2021
Bà Bùi Thị Thịnh	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 21/04/2021
Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 21/04/2021
Ông Yustinus Tomi Aryanto	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 21/04/2021

Ban điều hành

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	
Ông Lê Việt Liên	Tổng Giám đốc	
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Bùi Thị Thịnh	Kế toán trưởng	Đến ngày 31/10/2021
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng	Từ ngày 01/11/2021

Ban kiểm soát

Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021
Ông Hoàng Chung Kiên	Kiểm soát viên	Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021
Ông Phan Văn Thắng	Kiểm soát viên	Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đoàn Hữu Thuận - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Lê Việt Liên - Tổng Giám đốc Công ty, được Ông Đoàn Hữu Thuận ủy quyền để ký báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo giấy ủy quyền số 175/GUQ-PTN ngày 23/04/2021.

Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Tầng 2, Hoáoco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đã điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc với Báo cáo tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ; Thông Tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 về qui định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo Thông Tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 của Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 46 của Báo cáo.

Đoàn Hữu Thuận



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 02 năm 2022

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Tổng Giám đốc

Lê Việt Liên



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 153 /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÀN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2021
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu*

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu**

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 28 tháng 02 năm 2022, từ trang 7 đến trang 54, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc công như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hồ Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc



Hương Kim Thủy

*Giấy chứng nhận ĐKKN Kiểm toán
Số: 1464-2018-133-1*

Kiểm toán viên

Nguyễn Hà Phương

*Giấy chứng nhận ĐKKN Kiểm toán
Số: 4033-2018-133-1*

Mẫu số 9 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.035.494.278.988	1.996.018.140.930
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	83.064.916.761	26.087.081.165
111	Tiền		83.064.916.761	26.087.081.165
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		9.544.550.884	9.544.079.884
121	Chứng khoán kinh doanh	V.2a	9.544.906.075	9.544.906.075
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2b	(355.191)	(826.391)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		772.140.471.840	378.731.840.625
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	821.387.879.595	329.291.054.083
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	155.257.922.655	42.213.282.548
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD		-	-
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	-
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	95.714.329.590	7.446.863.894
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(219.360.000)	(219.360.000)
138	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	Hàng tồn kho	V.6	1.199.979.167.876	1.577.643.034.237
141	Hàng tồn kho		1.199.979.167.876	1.577.643.034.237
148	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	Tài sản ngắn hạn khác		765.171.027	4.012.505.219
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	765.171.027	4.012.505.219
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.624.439.728.748	1.246.263.814.183
210	Các khoản phải thu dài hạn		23.272.320.000	23.272.320.000
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	Tra trước cho người bán dài hạn		-	-
213	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	Phải thu dài hạn khác	V.36	23.272.320.000	23.272.320.000
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	Tài sản cố định		310.994.298.211	316.197.173.129
221	Tài sản cố định hữu hình	V.8	309.843.801.215	314.861.396.966
222	Nguyên giá		366.518.565.534	362.503.310.080
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(56.674.754.319)	(47.611.913.124)
224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	Nguyên giá		-	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
227	Tài sản cố định vô hình	V.9	1.110.495.996	1.335.776.172
228	Nguyên giá		1.562.553.362	1.562.553.362
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(452.057.366)	(226.777.220)
230	Bất động sản đầu tư	V.10	44.489.257.616	42.921.238.194
231	Nguyên giá		56.364.100.780	53.544.436.527
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(11.874.843.164)	(10.623.200.373)
240	Tài sản dở dang dài hạn		642.750.747.247	250.134.916.137
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.11	642.750.747.247	250.134.916.137
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
250	Đầu tư tài chính dài hạn	V.26	594.714.000.000	594.714.000.000
251	Đầu tư vào công ty con		565.650.000.000	565.650.000.000
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		5.600.000.000	5.600.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		13.464.000.000	13.464.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	Tài sản dài hạn khác		18.279.145.874	29.024.156.744
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.76	18.279.145.874	29.024.156.744
262	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		-	-
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.608.934.907.736	3.242.282.955.093

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		2.201.846.246.195	2.125.336.239.089
310	Nợ ngắn hạn		1.279.815.893.946	1.682.628.643.653
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	114.559.899.234	100.373.654.252
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	199.061.717.789	90.337.200.117
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	95.096.332.315	618.668.796.505
314	Phải trả người lao động		7.414.364.913	7.840.847.837
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	7.036.696.405	13.063.698.795
316	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD		-	-
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		294.464.998	2.454.548
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.16a	453.031.738.563	315.753.260.449
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.19a	491.854.597.845	513.033.426.358
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.18	995.840.420	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.17	9.389.261.364	3.505.114.744
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	Nợ dài hạn		822.030.352.249	462.717.595.436
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	Phải trả dài hạn khác	V.16b	1.570.900.374	1.472.874.263
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.19b	816.896.064.364	469.993.136.007
339	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	Dự phòng phải trả dài hạn	V.18	564.387.511	1.041.585.146
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.458.087.761.541	1.116.946.716.004
410	Vốn chủ sở hữu		1.458.087.761.541	1.116.946.716.004
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.20	964.696.640.000	965.158.370.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.20	99.332.644.431	84.785.354.877
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
415	Cổ phiếu quỹ (*)	V.20	-	(10.998.802.507)
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.20	125.368.686.522	102.413.791.580
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.20	398.989.790.588	275.157.812.054
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		58.012.727.228	45.606.762.626
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		310.877.063.360	229.549.049.428
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
430	Nguồn kinh phí		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.659.934.007.736	3.342.282.955.083

Người lập báo

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Mai Thị Tuyết Lan

Viết Liên

Lập, ngày 28 tháng 02 năm 2022

Ghi chú: Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	Năm nay VND	Năm trước VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	V.1	1.304.151.827.404	717.769.240.160
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	V.2	96.617.965.913	9.783.920.027
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	V.3	1.247.533.861.491	707.985.314.133
11	Giá vốn hàng bán	V.4	770.586.636.468	362.521.885.500
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		476.947.225.023	345.463.428.633
21	Doanh thu hoạt động tài chính	V.5	6.659.761.395	6.774.796.441
22	Chi phí tài chính	V.6	41.454.502.261	35.331.721.176
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		40.923.306.794	35.328.620.376
25	Chi phí bán hàng	V.7	16.894.340.068	9.410.778.007
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	V.8	30.386.139.364	30.324.719.661
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		392.772.094.725	287.171.096.160
31	Thu nhập khác		202.627.675	1.107.018.787
32	Chi phí khác		3.279.662.555	1.872.502.209
40	Lợi nhuận khác	V.9	(3.076.834.880)	(765.483.412)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		389.695.269.845	286.405.621.728
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.10	79.018.105.485	56.896.473.310
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		310.677.164.360	229.509.148.418

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Việt Liên

Dương Thị Ngọc

Mai Thị Tuyết Lan

Lập, ngày 28 tháng 02 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	Lợi nhuận trước thuế		309.895.169.845	296.405.522.738
Điều chỉnh cho các khoản				
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		11.274.518.018	9.523.213.467
03	Các khoản dự phòng		(90.829.315)	(222.003.401)
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại mục tiền		-	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(5.113.608.408)	(5.438.188.031)
06	Chi phí lãi vay		40.923.306.794	35.328.820.370
08	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLD		436.798.558.534	325.557.365.149
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(303.408.001.215)	(34.433.014.118)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(14.851.904.748)	(637.912.181.741)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(282.110.521.307)	770.674.924.833
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		13.902.354.862	(20.094.857.908)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(40.923.306.794)	(35.328.820.370)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(65.304.467.421)	(33.953.336.283)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.490.000	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(22.047.153.264)	(14.086.789.527)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(337.853.641.654)	320.453.310.033
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và TS dài hạn khác		(7.679.023.153)	(299.753.792.444)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		-	222.847.248
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ khác		(50.000.000.000)	-
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ khác		50.000.000.000	1.580.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(30.000.000.000)	(95.724.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.113.608.408	5.215.340.369
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(22.566.014.755)	(388.359.604.417)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		58.373.782.061	-
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã P.hành		-	(10.560.512.007)
33	Tiền thu từ đi vay		1.020.795.675.873	512.804.002.967
34	Tiền trả nợ gốc vay		(681.672.476.029)	(424.468.727.713)
35	Tiền trả nợ gốc thuế tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		397.496.891.905	77.744.763.237

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2021
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		26.977.235.596	9.838.468.857
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		26.087.681.165	16.249.212.308
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	53.064.916.761	26.087.681.165

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc

Lê Việt Liên

Lập, ngày 28 tháng 02 năm 2022

Mẫu số B 09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi từ ngày 28 tháng 10 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ	:	864.696.640.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu	:	86.469.664 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán	:	HDC

2. Cấu trúc Công ty

Chi nhánh của Công ty

Tên Chi nhánh	Địa chỉ
Xi nghiệp Dịch vụ - Du lịch ⁽ⁱ⁾	Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP Vũng Tàu. Mã số: 3500444601-006
Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn HODECO	Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu. Mã số: 3500444601-007

- (i) Công ty đã quyết định giải thể Xi nghiệp Dịch vụ Du lịch (Quyết định số 80/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 của Hội đồng quản trị), đồng thời thành lập Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO (Quyết định số 81/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 của Hội đồng quản trị). Công ty TNHH MTV hoạt động từ ngày 01/01/2022. Số liệu lập Báo cáo tài chính riêng được tổng hợp từ số liệu trong Báo cáo tài chính của Xi nghiệp Dịch vụ Du lịch tại thời điểm 31/12/2021.

Các công ty con, công ty liên kết

Tên	Lĩnh vực kinh doanh chính	Vốn điều lệ	% Sở hữu	% Điều quyết
Công ty con				
Công ty CP XD 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	80	80
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú, giải trí	205 tỷ đồng	100	100
Công ty liên kết				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	16 tỷ đồng	35	35

3. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

- Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp và dịch vụ.
4. **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

1. Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính theo đồng Việt Nam.

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 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các lường tiền).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền đang chuyển và các khoản tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền thì được coi là các khoản tương đương tiền.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có rủi ro 20 trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

3.1. Nguyên tắc ghi nhận

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu thì được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thì trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là công ty do Công ty kiểm soát cho đến ngày lập báo cáo tài chính hàng năm (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty nhận đầu tư vào.

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.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết). Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát của chính sách này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên kết 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.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.2. Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

Dự phòng đầu tư cho mỗi khoản đầu tư tài chính bằng số vốn đã đầu tư và tính theo công thức sau:

$$\text{Mức dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính} = \left(\begin{array}{l} \text{Vốn góp thực} \\ \text{tế của các bên} \\ \text{tại tổ chức} \\ \text{kinh tế} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Vốn chủ} \\ \text{sở hữu} \\ \text{thực có} \end{array} \right) \times \frac{\text{Số vốn đầu tư của doanh nghiệp}}{\text{Tổng số vốn góp thực tế của các} \\ \text{bên tại tổ chức kinh tế}}$$

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán :

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được tính cho mỗi loại chứng khoán và tính theo công thức sau:

$$\text{Mức dự phòng giảm} \\ \text{giá đầu tư chứng} \\ \text{khoán} = \begin{array}{l} \text{Số lượng chứng khoán bị} \\ \text{giảm giá tại thời điểm lập} \\ \text{báo cáo tài chính riêng} \end{array} \times \left(\begin{array}{l} \text{Giá chứng} \\ \text{khoán hạch} \\ \text{toán trên sổ} \\ \text{kê toán} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá chứng} \\ \text{khoán thực tế} \\ \text{trên thị} \\ \text{trường} \end{array} \right)$$

4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và luôn được phản ánh theo giá gốc trong thời gian tiếp theo. Dự phòng phải thu khó đòi được trình bày trên một tài khoản riêng.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản, giải thể hay các khó khăn tương tự hoặc các khoản phải thu có bằng chứng chắc chắn không thể thu được.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

5.1. Nguyên tắc đánh giá 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 được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.

Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

5.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

5.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp Kế khai thường xuyên.

5.4. **Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm cho các sản phẩm lỗi thời, hư hỏng, kém chất lượng phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho lớn 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 dự dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

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

6.1. Công cụ, dụng cụ

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

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

6.2. Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 02 năm.

6.3. Chi phí trả trước khác

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

7. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

7.1. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

Thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định hữu hình được ghi nhận là thu nhập khác và giá trị còn lại của tài sản thanh lý, nhượng bán được ghi nhận chi phí khác trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

7.2. Tài sản cố định vô hình

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

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

8. Bất động sản đầu tư

8.1. Nguyên tắc ghi nhận

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 xây 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.

8.2. Phương pháp khấu hao

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 năm

9. Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả người bán, phải trả nợ vay và phải trả khác là các khoản nợ được xác định về giá trị và thời gian và được ghi nhận theo nghĩa vụ thực tế phát sinh trong tương lai, liên quan đến hàng hóa, dịch vụ Công ty đã nhận được.

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

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

Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

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

10. Vay

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

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

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

11. Vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ 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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

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 hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	:	111.519.670.064
Trong đó:		
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	70.096.363.870
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	40.923.306.794

12. 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.

13. 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.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

14.1. Vốn góp của chủ sở hữu

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

14.2. Thặng dư vốn cổ phần

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.

14.3. Cổ phiếu quỹ

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".

14.4. Các quỹ

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.

15. 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 ẩn). Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp.

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 vụ 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.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

16.1. 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 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.

16.2. 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 bán 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.

16.3. 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.

16.4. Doanh thu hợp đồng 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.

16.5. 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.

16.6. Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã bán trong kỳ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản đảm bảo các nguyên tắc sau:

Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;

Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

19. Chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

19.2. 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.

20. Lợi nhuận khác

20.1. Thu nhập khác

Gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Công ty.

20.2 Chi phí khác

Gồm những khoản chi phí phát sinh do các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động thông thường của Công ty.

21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại công ty là: 20%.

22. 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.

23. 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.

24. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và các khoản vay.

25. 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.

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

V. THÔNG TIN TRÌNH BÀY BỔ SUNG CHO NỘI DUNG TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.036.853.522	1.090.568.387
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	51.780.118.199	24.741.951.776
VND	51.776.643.687	24.737.872.176
USD	3.474.512	4.079.600
Tiền đang chuyển	245.945.040	255.151.002
Cộng	63.064.916.761	26.067.681.165

Trong tiền và tương đương tiền tại ngày 31/12/2021 có gốc ngoại tệ là: 147,20 USD; tại ngày 31/12/2020 có gốc ngoại tệ là: 173,60 USD.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm VNĐ		Số đầu năm VNĐ	
	M.L.	Giá gốc ⁽¹⁾ Dự phòng	S.L.	Giá gốc ⁽¹⁾ Dự phòng
Cổ phiếu	9.544.906.075	(305.191)	9.544.906.075	(326.391)
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCS)	82	(305.191)	82	(326.391)
Ngân hàng TMCP DT & Phát triển VN (BID)	5	-	5	-
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	796.146	-	796.146	-
Công ty CP Xây lắp Thiêm Huế (HLB)	796.250	-	796.250	-
Cộng	9.544.906.075	(305.191)	9.544.906.075	(326.391)

(i) Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Số đầu năm	(326.391)	(326.391)
Trích lập dự phòng bổ sung	471.200	-
Hoàn nhập dự phòng	-	96.200
Số cuối năm	(305.191)	(326.391)



b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND			
	SL	%	Giá gốc	Dư phòng	Giá trị hợp lý	Dư phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con			965.000.000.000	-	965.000.000.000	-	965.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đụn Dương Vũng Tàu	20.500.000	100	540.000.000.000	-	540.000.000.000	-	540.000.000.000
Công ty CP Đô công & Xây lắp Hodeco	1.800.000	80	18.000.000.000	-	18.000.000.000	-	18.000.000.000
Công ty CP XD Bất động sản Hodeco	795.000	81	7.650.000.000	-	7.650.000.000	-	7.650.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			5.600.000.000	-	5.600.000.000	-	5.600.000.000
Công ty CP Đầu tư & XD Hodeco	960.000	35	5.600.000.000	-	5.600.000.000	-	5.600.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác			13.464.000.000	-	13.464.000.000	-	13.464.000.000
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	1.346.400		13.464.000.000	-	13.464.000.000	-	13.464.000.000
Cộng			984.714.000.000	-	984.714.000.000	-	984.714.000.000

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	519.003.965.623	(219.360.000)	327.001.533.188	(219.360.000)
Các khách hàng khác	2.363.583.872	-	2.289.520.895	-
Cộng	521.367.549.495	(219.360.000)	329.291.054.083	(219.360.000)
Phải thu các bên liên quan	7.240.385.245	-	-	-
(Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)				
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	
Nguyễn Ngọc Tuấn		10.000.000.000	10.000.000.000	
Nguyễn Thị Hạnh ⁽ⁱ⁾		33.229.462.000	8.229.462.000	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco		11.173.520.730	5.706.058.600	
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á		5.901.171.481	3.465.464.205	
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco		8.707.390.491	2.816.937.737	
Công ty CP LIEF Việt Nam		1.323.400.000	1.323.400.000	
Công ty TNHH Xây dựng trang trí nội thất Mai Sơn		2.113.196.130	1.252.343.960	
Công ty TNHH thương mại Dịch vụ công nghệ Phố Xanh		100.000.000	1.131.301.263	
Công ty TNHH Kiến trúc Miền Đông		1.096.000.000	1.096.000.000	
Công ty TNHH XD Kỹ thuật Cơ điện VNEC		1.013.708.352	27.586.942	
Bà Nguyễn Thị Phương Tâm ⁽ⁱⁱ⁾		30.000.000.000	-	
Ông Hoàng Kim Minh ⁽ⁱⁱⁱ⁾		16.722.970.000	-	
Ông Đặng Văn Tàu ^(iv)		16.000.000.000	-	
Công ty CP Xây dựng Bất động sản HODECO		8.390.064.793	-	
Công ty TNHH Redbud Việt Nam		3.040.400.000	-	
Các nhà cung cấp khác		4.451.137.678	7.158.729.941	
Cộng		166.267.922.656	42.213.282.648	
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan		29.270.478.014	6.522.094.337	
(Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)				

- (i) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Vũng Tàu Wonderland.
(ii) Trả trước để mua cổ phần của Công ty CP TM&DV Bất động sản Nghi đường Ý Ngọc Bình Thuận.
(iii) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Cụm Tiểu thủ công nghiệp Phước Thắng.
(iv) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án tại huyện Long Điền, Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Phải thu khác

a. Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tạm ứng	3.142.590.359	3.895.517.030
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.000.000	5.000.000
Phải thu khác	92.566.748.231	3.746.346.964
Cố tức Công ty CP Cấp nước Bà Rịa - Vũng Tàu	558.702.900	-
Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	91.689.117.731	-
Các khoản phải thu khác	318.928.600	3.746.346.964
Cộng	95.714.329.590	7.448.863.994
Phải thu khác là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)	91.689.117.731	-

b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	22.320.000	22.320.000
Phải thu khác ⁽ⁱ⁾	23.250.000.000	23.250.000.000
Cộng	23.272.320.000	23.272.320.000

(i) Khoản tạm ứng cho Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án khu du lịch Đại Dương tại phường 11, TP. Vũng Tàu cho sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nguyên liệu, vật liệu	715.229.881	721.846.959
Công cụ, dụng cụ	3.717.740	4.207.954
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ⁽ⁱ⁾	1.088.865.975.291	1.492.543.337.038
Hàng hóa	-	5.657.228
Hàng hóa bất động sản ⁽ⁱⁱ⁾	110.394.244.964	114.367.985.080
Cộng	1.199.879.167.876	1.577.543.034.237

⁽ⁱ⁾ Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở phức hợp The Light City	936.802.036.463	1.237.704.932.018

(7) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu du lịch giải trí Đại Dương Vũng Tàu	15.790.992.776	66.156.445.766
Khu nhà ở phía Tây đường 3 tháng 2	72.600.695.988	101.814.033.246
Khu nhà ở phía Đông đường 3 tháng 2	20.894.204.405	29.616.390.732
Khu nhà Ecotown Phú Mỹ	11.552.809.671	7.771.938.663
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	7.852.144.844	6.886.417.371
Chung cư Ecotown Phú Mỹ	6.358.295.996	6.181.886.996
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình	4.182.740.272	3.536.220.192
Các công trình khác	872.062.816	872.062.816
Cộng	1.008.866.876.291	1.462.543.337.638

(8) Hàng hóa bất động sản	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Căn hộ Fusion Suites tại số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	58.941.791.321	59.995.869.164
Chung cư Lô A, số 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Vũng Tàu	25.837.653.213	36.857.315.466
Chung cư Bình Giã Resident	10.912.804.541	10.912.804.541
Khu dân cư Phú Mỹ, TX. Phú Mỹ	4.616.523.889	4.616.523.889
Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu (01 nền)	185.472.000	185.472.000
Cộng	110.384.244.964	114.267.985.060

Giá trị ghi sổ của hàng hóa kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.119.049.825.904 đ.

7. Chi phí trả trước		
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí dự án Khu nhà ở phức hợp The Light City	-	1.958.064.513
Chi phí chung cư Bình Giã	-	740.252.376
Phí tư vấn đợt 1 xây dựng hệ thống KPI	-	524.479.091
Chi phí phần mềm và bản quyền	300.229.930	311.239.123
Chi phí mua bảo hiểm	374.617.860	240.143.890
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	41.191.761	108.163.191
Chi phí quảng cáo dự án The Light City	-	17.413.409
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	49.131.946	14.746.526
Cộng	765.171.627	4.012.505.219

b) Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	11.783.894.413	20.447.984.296
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	2.783.373.780	4.394.765.112
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng	622.285.004	1.259.331.070
Chi phí chung phục vụ hoạt động của văn phòng Công ty	1.402.819.428	1.429.898.352
Chi phí sửa chữa, cải tạo nhà cho thuê	370.178.210	740.306.432
Chi phí sửa chữa xe	389.596.992	65.819.903
Các khoản khác	747.197.841	86.011.909
Cộng	18.279.145.674	29.024.186.744

Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
 Tầng 3, Hubson Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu

Báo cáo tài chính riêng
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2021

8. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thuật bị động cụ quản lý	Khách sạn Fusion Suite	Tổng cộng VNĐ
Số dư đầu năm	37.784.080.927	15.961.994.032	8.445.253.030	2.769.531.758	297.642.449.533	362.593.310.280
Mua trong năm	-	-	4.268.300.000	591.660.910	-	4.859.960.910
Thanh lý, nhượng bán	(387.942.638)	(94.463.000)	-	(362.309.818)	-	(844.715.456)
Số dư cuối năm	37.396.138.289	15.867.531.032	12.713.553.030	2.998.882.850	297.642.449.533	366.618.555.534
Dã khấu hao lũy	8.204.734.259	15.867.531.032	2.266.000.000	1.618.494.008	-	20.146.819.299
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm	19.716.773.984	15.961.994.032	3.879.942.147	2.183.891.642	5.855.679.919	47.615.913.524
Khấu hao trong năm	1.204.599.924	-	1.025.204.525	434.366.996	7.143.348.930	9.807.500.051
Thanh lý, nhượng bán	(387.942.638)	(94.463.000)	-	(362.309.818)	-	(844.715.456)
Số dư cuối năm	20.533.399.879	15.867.531.032	4.905.246.672	2.225.948.290	13.833.017.855	56.874.794.319
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	18.967.307.343	-	4.965.270.883	600.040.116	291.682.778.814	314.891.396.956
Tại ngày cuối năm	18.702.746.419	-	7.808.306.368	763.314.400	294.508.431.978	309.843.891.215
					Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
					18.738.777.361	18.608.173.519

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp các khoản vay:

		Phần mềm máy vi tính VND		
9. Tài sản cố định vô hình				
Nguyên giá				
Số dư đầu năm				1.582.553.392
Mua trong năm				-
Số dư cuối năm				1.582.553.392
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm				256.777.220
Khấu hao trong năm				195.319.176
Số dư cuối năm				452.096.396
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm				1.305.776.172
Tại ngày cuối năm				1.110.456.996
10. 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	36.803.288.527	53.544.438.527	
Đầu tư xây dựng	-	2.819.862.253	2.819.862.253	
Số dư cuối năm	17.741.150.000	38.622.950.780	56.364.100.780	
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	10.623.200.373	10.623.200.373	
Khấu hao trong năm	-	1.271.642.791	1.271.642.791	
Số dư cuối năm	-	11.894.843.164	11.894.843.164	
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	25.180.088.154	42.921.238.154	
Tại ngày cuối năm	17.741.150.000	26.728.107.616	44.469.257.616	

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp các khoản vay:	31.067.091.359	31.848.680.821

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính 2021 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 31/12/2021. Chi số giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2021 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, phường 7, TP. Vũng Tàu	41.189.097.935	10.122.006.576	31.067.091.359
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, TP. Vũng Tàu	8.074.195.742	1.275.414.333	6.798.781.409
Tầng hầm lộ A, Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3, TP. Vũng Tàu	7.100.807.103	494.422.255	6.606.384.848
Cộng	56.364.100.780	11.894.843.164	44.469.257.616

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở tại Bãi Dâu, phường 3, TP. Vũng Tàu	87.171.973.013	83.680.882.495
Khu nhà ở tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	375.204.482.239	-
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2, phường 8, TP. Vũng Tàu	57.792.096.415	72.825.169.945
Chung cư Thống Nhất, phường 3, TP. Vũng Tàu	43.891.307.774	43.891.307.774
Cụm tiểu khu CN & đô thị Phước Thắng, TP. Vũng Tàu	71.090.903.040	42.125.171.157
Dự án khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland	5.033.895.188	5.033.895.188
Siêu thị chung cư 25 tầng Ngọc Tước, TP. Vũng Tàu	1.609.090.909	1.609.090.909
Quyền SD đất tại đường Huỳnh Khương Ninh, TP. Vũng Tàu	956.598.009	956.598.009
Cộng	642.750.747.247	250.134.916.137

Giá trị ghi sổ của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 203.763.274.736 đồng.

12. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.768.299.369	20.067.393.862
Công ty CP Xây dựng Bất động sản Hodeco	1.275.178.473	30.028.285.502
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	9.306.274.864	29.794.733.804

12. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH XD Kỹ thuật Cơ điện VNEC	1.005.823.281	11.241.039.549
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Nam Á	-	1.894.736.832
Đỗ Văn Tăng	60.102.490.000	-
Đặng Phương Vy	26.787.250.000	-
Đặng Văn Tàu	10.337.210.000	-
Các nhà cung cấp khác	3.967.275.467	7.387.474.903
Cộng	114.559.899.234	100.373.664.282

Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan
(Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	199.213.003.290	90.088.483.881
Các khách hàng khác	448.714.499	248.719.236
Cộng	199.661.717.789	90.337.203.117

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Số cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	14.246.009.306	80.449.702.253	70.983.200.144	23.712.511.414
Thuế tiêu thụ đặc biệt	15.212.940	82.283.704	74.048.950	3.427.694
Thuế thu nhập doanh nghiệp	56.954.971.870	79.018.106.485	65.304.467.431	70.668.610.934
Thuế thu nhập cá nhân	2.286.252.621	6.507.034.333	7.587.671.717	1.206.615.237
Thuế nhà đất, tiền sử dụng đất	545.186.338.929	1.023.326.551	546.209.666.380	-
Thuế bảo vệ môi trường và khác	-	1.294.001.858	1.287.834.812	6.167.046
Các khoản phí, lệ phí, nộp khác	-	4.950.181.818	4.950.181.818	-
Cộng	618.888.786.965	173.304.597.202	696.387.051.252	95.596.332.315

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

15. Chi phí phải trả ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Ngọc Tước 2, phường 8, TP. Vũng Tàu	1.726.758.545	1.726.758.545
Chi phí xây dựng khách sạn Fusion Vũng Tàu	3.605.295.108	5.287.950.784
Lãi trái phiếu phải trả	-	3.906.333.333
Chi phí trích trước hoạt động KS Fusion Suites Vũng Tàu	1.362.841.483	1.696.930.634

15. Chi phí phải trả ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ, TX. Phú Mỹ	341.790.289	341.790.289
Các khoản chi phí phải trả khác	-	152.115.000
Cộng	7.036.656.406	13.093.886.786
16. Phải trả khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	366.380.700	8.748.000
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	15.648.000
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	529.122.710	875.724.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	452.146.235.098	314.853.140.419
Nhận góp vốn liên doanh dự án 34.939 m ² , phường 10	-	3.826.036.300
Nhận góp vốn dự án The Light City	-	240.290.198.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát	16.453.977.140	22.353.977.140
Châu Anh Đông	-	9.852.229.808
Phạm Thị Thu Lộc	8.400.000.000	5.946.000.000
Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion	2.839.215.091	2.926.712.724
Nhận góp vốn dự án Đại Dương Vũng Tàu	390.000.000.000	-
Nhận góp vốn dự án Nhà trẻ, khu VHIT, TX. Phú Mỹ	17.398.750.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.954.291.867	30.255.990.449
Cộng	463.031.738.963	315.753.260.449
b) Phải trả dài hạn khác		
Nhận ký quỹ ký cược	1.570.900.374	1.472.874.283
Cộng	1.570.900.374	1.472.874.283
17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	3.505.114.744	1.584.047.081
Số trích trong năm	27.909.809.894	16.007.857.190
Số chi trong năm	(22.045.663.264)	(14.086.789.527)
Số cuối năm	9.369.261.364	3.505.114.744

18. Dự phòng phải trả	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự phòng phải trả ngắn hạn	996.840.420	-
Dự phòng bảo hành chung cư Bình An	996.840.420	-
Dự phòng phải trả dài hạn	564.387.511	1.841.585.146
Dự phòng bảo hành chung cư Bình An	-	996.840.420
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giả Resident	564.387.511	844.744.726
Cộng	1.561.228.031	1.841.585.146

19. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND		Tổng	Trung năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Giá trị	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	247.985.959.593	247.985.959.593	317.182.073.779	359.719.462.145	290.522.887.958	206.522.897.958	
Nguồn ngân TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽¹⁾	63.400.010.978	63.400.010.978	190.394.081.003	152.077.603.289	65.774.211.204	65.774.211.204	
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga ⁽²⁾	75.945.853.815	75.945.853.815	84.125.945.767	90.570.503.954	82.390.461.802	82.390.461.802	
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu	-	-	11.113.000.000	46.792.000.000	35.580.000.000	35.580.000.000	
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex ⁽³⁾	68.548.037.000	68.548.037.000	68.548.037.000	68.769.224.952	69.769.224.952	69.769.224.952	
Công ty TNHH Lương Gia ⁽⁴⁾	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000	
Các khoản vay ngắn hạn khác ⁽⁵⁾	15.000.000.000	15.000.000.000	3.000.000.000	-	12.000.000.000	12.000.000.000	
Vay dài hạn đến hạn trả^(*)	243.869.086.252	243.869.086.252	243.869.086.252	124.282.750.612	124.282.750.612	124.282.750.612	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	56.000.000.000	56.000.000.000	56.000.000.000	56.000.000.000	56.000.000.000	56.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Phương Đông	16.302.661.440	16.302.661.440	16.302.661.440	9.570.353.712	9.570.353.712	9.570.353.712	
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu	-	-	-	2.195.660.000	2.195.660.000	2.195.660.000	
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	148.790.000.000	148.790.000.000	148.790.000.000	45.900.000.000	45.900.000.000	45.900.000.000	
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga	15.022.426.812	15.022.426.812	15.022.426.812	10.645.736.100	10.645.736.100	10.645.736.100	
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex	6.664.000.000	6.664.000.000	6.664.000.000	-	-	-	
Mặt giá Trái phiếu	-	-	1.772.222.222	160.000.000.000	98.227.777.778	98.227.777.778	
Trái phiếu Doanh nghiệp	-	-	1.772.222.222	160.000.000.000	98.227.777.778	98.227.777.778	
Cộng	491.854.997.845	491.854.997.845	662.823.364.244	984.002.212.757	813.033.426.358	613.033.426.358	



 ...

v. Các khoản vay ngắn hạn khác:

Là khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 15.000.000.000 đồng. Kỳ hạn vay: 1 năm tính từ ngày bên cho vay chuyển đủ số tiền vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 11%/năm; Thủ cấn đảm bảo: Không.

(*) Vay dài hạn đến hạn trả: Xem thuyết minh chi tiết tại mục V.19 (b) - Vay dài hạn.

b) Vay dài hạn

	Số cuối năm VND		Trung năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả sống trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả sống trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(*)	112.000.000.000	112.000.000.000	-	84.000.000.000	196.000.000.000	196.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông ^(*)	49.000.000.000	49.000.000.000	70.000.000.000	23.302.001.440	2.302.001.440	2.302.001.440
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam ^(*)	470.202.708.504	470.302.708.504	437.808.819.704	178.665.000.000	200.638.800.000	209.638.800.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga ^(*)	52.311.603.872	52.311.603.872	16.142.516.020	15.202.500.415	91.561.687.707	91.561.687.707
Ngân hàng TMCP Xăng dầu PetroVietnam ^(*)	8.338.000.000	8.338.000.000	20.000.000.000	11.662.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Tín phong ^(*)	31.700.630.600	31.700.630.600	31.700.630.000	-	-	-
Các khoản vay dài hạn khác ^(*)	96.143.123.288	96.143.123.288	96.143.123.288	-	-	-
Cộng	819.895.064.364	819.895.064.364	871.004.090.212	311.202.161.855	469.593.126.207	469.593.126.207

i. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng vay số 02/000346/2017/ĐTD ngày 31/08/2017, Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng. Lãi suất từ 8,5%/năm đến 9,1%/năm; Thời hạn vay 34 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 31/12/2021: 168.000.000.000 đồng. Trung dư: Vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng. Vay dài hạn là: 112.000.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.912.830 đồng.



ii. Ngân hàng TMCP Phương Đông, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 0628/2016/HĐTD-DN ngày 22/07/2016; Hạn mức cho vay 80.916.850.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 2.392.661.440 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 2.392.661.440 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 43.729.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-DN ngày 14/04/2021; Hạn mức cho vay 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 60 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 63.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 49.000.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 139.531.000.000 đồng.

iii. Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng tăng lần số 2015/HĐC-VCB/TL, ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 8%/năm đến 8,3%/năm; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, TP. Vũng Tàu; 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 31/12/2021: 82.298.250.238 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 32.509.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 49.798.250.238 đồng.

Hợp đồng cho vay tăng lần trong dài hạn số 2019/HĐC-VCB/TĐH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,5%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 m² để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, TP. Vũng Tàu (giai đoạn 1); 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 31/12/2021: 85.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 24.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 60.000.000.000 đồng.

Hợp đồng cho vay tăng lần trong dài hạn số 2019/HĐC-VCB/TĐH01 ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,3%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng để tạo quỹ đất cho dự án Trại Phú Bà Dền, Phường 5, TP. Vũng Tàu; 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 31/12/2021: 15.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 3.270.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 9.730.000.000 đồng.

Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HĐC-VCB/DÀHD ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,3%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở Hải Đăng "The light city" (Đợt 1 - Giai đoạn 1) tại phường 12, TP. Vũng Tàu; 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 31/12/2021: 437.884.456.266 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 350.264.456.266 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

- v. Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, chi nhánh Vũng Tàu
- Hợp đồng tín dụng trong dài hạn số 01/2019/HĐTĐHLDN 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 EcoGreen Phố Mỹ gần đoạn 1, Lãi suất 9,55%/năm, Thời hạn cho vay 07 năm, Hình thức 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 31/12/2021: 67.334.030.784 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 15.022.426.812 đồng, vay dài hạn: 52.311.603.972 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng.
- x. Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, chi nhánh Vũng Tàu
- Hợp đồng tín dụng số 510201.67/2021/HĐTĐHLDN/PGBankVT ngày 01/04/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng, Mục đích vay: Phục vụ vốn đầu tư các dự án của Công ty; Lãi suất 9,4%/năm; Thời hạn cho vay 36 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 15.002.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 6.664.000.000 đồng. Vay dài hạn: 8.338.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng.
- vi. Ngân hàng TMCP Tiên phong, chi nhánh Sài Gòn
- Hợp đồng cho vay số 57/2021/HĐTĐTTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức cho vay: 1.000.000.000.000 đồng, Thời hạn vay: 72 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên; Mục đích vay: Thanh toán chi phí của Dự án Khu Đô thị Phước Thắng; Lãi suất: 10,3%/năm (trong 01 năm đầu, các năm sau điều chỉnh từ suất 03 tháng/lần); Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 31.709.630.600 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 591.050.000.000 đồng.
- vii. Các khoản vay dài hạn khác
- Là khoản vay dài hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 96.143.123.288 đồng; Kỳ hạn vay: 3 năm tính từ ngày bên cho vay chuyển đủ số tiền cho vay vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 10%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.



20. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	579.244.450.000	84.785.554.877	(8.290.500)	87.933.849.585	182.010.521.811	913.066.025.773
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	229.549.049.428	229.549.049.428
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(10.900.512.007)	-	-	(10.900.512.007)
Trích lập các quỹ	-	-	-	14.479.531.995	(30.487.789.185)	(16.007.857.190)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	85.913.970.000	-	-	-	(85.913.970.000)	-
Số dư cuối năm	665.158.370.000	84.785.554.877	(10.908.802.807)	102.413.781.580	275.157.812.054	1.116.846.716.004
Số dư đầu năm nay	665.158.370.000	84.785.554.877	(10.908.802.807)	102.413.781.580	275.157.812.054	1.116.846.716.004
Thặng dư chia cổ tức ⁽ⁱ⁾	198.280.370.000	-	-	-	(198.280.370.000)	-
Thặng dư phát hành (ESOP) ⁽ⁱⁱ⁾	33.257.900.000	-	-	-	-	33.257.900.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	310.677.063.360	310.677.063.360
Bán cổ phiếu quỹ ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	14.547.099.554	10.908.802.507	-	-	25.115.892.061
Trích lập các quỹ ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	22.954.904.942	(50.804.714.800)	(27.900.809.858)
Số dư cuối năm	864.696.642.000	99.332.644.431	-	125.368.686.522	268.689.799.588	1.458.087.781.541

(i) Công ty đã phát hành 16.628.837 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 với tỷ lệ 25% cho các cổ đông hiện hữu và phát hành thêm 3.325.799 cổ phiếu cho lãnh đạo chính chốt và nhân viên trong công ty theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 43/NQ-DHCD ngày 21/04/2021. Qua 02 lần phát hành cổ phiếu, vốn của Công ty tăng từ 665.158.370.000 VND lên 864.696.640.000 VND. Ngày 28/10/2021, số Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đối với lần thứ 28 cho Công ty do tăng vốn điều lệ sau 02 đợt phát hành.

(ii) Từ ngày 07/01/2021 đến ngày 03/02/2021 Công ty đã bán 640.829 cổ phiếu quỹ với giá bán trung bình 39.244 đồng/CP.

(iii) Công ty đã phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại Hội cổ đông số 43/NQ-DHCD ngày 21/04/2021.



b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Ông Trần Minh Chính	-	-	145.136.380.000	21,82
Ông Đoàn Hữu Thuận	82.125.960.000	9,30	82.187.170.000	9,30
Các cổ đông khác	782.570.680.000	90,50	457.834.820.000	68,87
Cộng	864.696.640.000	100	685.158.370.000	100

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	685.158.370.000	679.244.400.000
Vốn góp tăng trong năm	189.538.270.000	85.913.970.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	864.696.640.000	685.158.370.000

d) Cổ phiếu (mã chứng khoán HDC)

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	95.409.694	95.515.837
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	95.409.694	95.515.837
Cổ phiếu phổ thông	95.409.694	95.515.837
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	640.829
Cổ phiếu phổ thông	-	640.829
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.409.694	95.875.008
Cổ phiếu phổ thông	95.409.694	95.875.008
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu		

e) Chia cổ tức

Trong năm 2021, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông của Công ty số 43/NQ-ĐHCD ngày 21/04/2021 như sau:

Tỷ lệ chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	25%
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	186.280.370.000 VND
Trích quỹ đầu tư phát triển	:	22.954.904.942 VND
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	22.954.904.942 VND
Trích khen thưởng Hội đồng quản trị	:	4.954.904.942 VND

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	62.596.910.241	74.061.378.392
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.243.594.917.163	643.707.861.768
Cộng	1.306.191.827.404	717.769.240.160
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán	504.545.455	-
Hàng bán bị trả lại	56.113.420.458	9.783.926.027
Cộng	56.617.965.913	9.783.926.027
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	62.596.910.241	74.061.378.392
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	1.186.976.951.250	633.923.935.741
Cộng	1.247.573.861.491	707.985.314.133
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	62.537.169.775	91.859.907.472
Giá vốn kinh doanh bất động sản	678.149.406.693	290.961.978.118
Cộng	770.686.636.468	382.821.885.590
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	992.506.733	296.258.783
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.121.101.075	4.919.072.000
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	1.546.152.987	1.550.455.658
Cộng	6.659.761.395	6.774.796.441

	Năm nay VND	Năm trước VND
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	40.823.306.794	35.328.620.376
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	3.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán KD và tổn thất đầu tư	(471.200)	(99.200)
Chi phí tài chính khác	531.566.957	-
Cộng	41.484.502.281	35.331.721.176
7. Chi phí bán hàng		
Chi phí cho nhân viên bán hàng	5.320.355.703	4.219.352.138
Chi phí môi giới, tiếp thị, quảng cáo, phục vụ bán hàng	12.625.246.209	5.134.372.505
Chi phí khác	648.736.156	57.053.364
Cộng	18.594.340.068	9.410.778.007
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí cho nhân viên quản lý	16.309.918.991	12.351.883.656
Chi phí hội nghị, tiếp khách	4.632.317.913	9.950.044.510
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.493.257.515	1.029.294.125
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	2.640.198.990	2.952.559.424
Chi phí khác	5.210.445.854	4.330.937.930
Cộng	30.286.139.264	30.324.719.651
9. Lợi nhuận khác		
Thu nhập khác	202.827.675	1.167.018.797
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	518.373.700
Thu nhập từ thanh lý bán TSCĐ khác	-	222.647.248
Xóa nợ phải trả	-	290.340.900
Thu nhập khác	202.827.675	67.496.861
Chi phí khác	3.279.862.555	1.872.803.209
Các khoản truy thu thuế và phạt	3.237.043.125	1.400.610.945

	Năm nay VND	Năm trước VND
9. Lợi nhuận khác		
Chi phí khác	42.819.430	471.891.264
Lợi nhuận khác	(3.078.834.880)	(785.483.412)
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	389.895.169.845	286.405.522.738
Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm)	1.147.864.828	(2.123.106.188)
Các chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	5.298.986.901	2.756.915.814
Cổ tức được chia	(4.121.101.875)	(4.919.072.000)
Tổng lợi nhuận tính thuế	390.843.954.671	284.282.366.552
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	78.168.810.934	56.858.473.310
Thuế TNDN của các năm trước	849.495.551	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	79.018.106.485	56.858.473.310
11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	483.812.851.073	127.872.889.743
Chi phí nhân công	65.757.907.193	82.288.955.209
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.374.518.618	9.523.213.467
Chi phí dịch vụ mua ngoài	179.348.554.596	198.002.387.165
Chi phí khác bằng tiền	101.522.810.200	651.343.357.722
Cộng	837.816.441.680	1.049.030.803.306

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	12.537.287.482	12.537.287.479
Từ 1 năm đến 5 năm	50.149.149.906	50.149.149.917
Từ 5 năm	46.332.738.853	57.879.440.977
Cộng	109.019.176.211	120.365.878.373

Tổng số tiền thuế phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là: 8.953.600.289 đồng (năm trước là 10.167.942.455 đồng)

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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 và hạ tầng khu đô thị và khu kinh tế.

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 lễ hành, cho thuê văn phòng.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Bất động sản VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	1.186.976.951.250	60.556.910.241	1.247.533.861.491
Chi phí bộ phận	(878.140.466.893)	(92.537.189.775)	(770.680.656.668)
Kết quả kinh doanh bộ phận	308.827.484.357	(31.980.279.534)	476.847.228.023
Doanh thu tài chính			6.699.791.395
Chi phí tài chính			(41.454.502.261)
Chi phí bán hàng			(18.894.340.058)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(30.385.139.364)
Thu nhập khác			202.827.675
Chi phí khác			(3.279.862.555)
Thuế TNDN hiện hành			(79.018.106.485)
Lợi nhuận sau thuế			316.677.063.360

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020	Bất động sản VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	633.923.935.741	74.061.379.392	707.985.314.133
Chi phí bộ phận	(280.661.979.118)	(91.859.907.472)	(372.521.886.590)
Kết quả kinh doanh bộ phận	373.261.957.623	(17.798.528.080)	355.463.429.543
Doanh thu tài chính			6.774.796.441
Chi phí tài chính			(35.331.721.179)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020	Bất động sản VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Chi phí bán hàng			(9.410.778.007)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(30.324.719.861)
Thu nhập khác			1.107.018.797
Chi phí khác			(1.872.802.208)
Thuế TNDN hiện hành			(56.856.473.310)
Lợi nhuận sau thuế			228.549.348.428

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

Công ty không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

4. Thông tin về các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan và các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Các nghiệp vụ chủ yếu trong năm như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả) VND
Phải thu ngắn hạn về sản phẩm, DV		16.941.589.000	7.240.385.245
Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco	Công ty con	2.791.721.000	1.360.026.283
Công ty CP XD Bất động sản Hodeco	Công ty con	14.149.868.000	5.880.358.962
Trả trước ngắn hạn cho người bán		29.270.476.014	29.270.476.014
Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco	Công ty con	8.707.390.491	8.707.390.491
Công ty CP XD Bất động sản Hodeco	Công ty con	9.390.064.793	9.390.064.793
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	11.173.020.730	11.173.020.730
Phải thu khác ngắn hạn			
Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương	Công ty con	91.689.117.731	91.689.117.731
Phải thu khác dài hạn			
Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương	Công ty con	23.250.000.000	23.250.000.000
Phải trả về thi công xây dựng		156.116.791.803	(12.349.750.506)
Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco	Công ty con	51.184.259.247	(1.768.299.369)
Công ty CP XD Bất động sản Hodeco	Công ty con	35.732.382.634	(1.275.179.473)
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	69.200.149.922	(9.306.274.664)
Doanh thu bán cho các bên liên quan		15.852.138.949	
Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco	Công ty con	2.805.016.551	
Công ty CP XD Bất động sản Hodeco	Công ty con	13.246.622.398	

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Điều hành của Công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Năm nay VND		Năm trước VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Lương, thưởng của Ban điều hành	8.788.865.793		4.912.654.231	
Thù lao, thưởng HĐQT và Ban kiểm soát	6.029.000.000		3.043.000.000	

5. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

6. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ VND		Giá trị hợp lý VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương tiền	53.064.916.761	26.087.681.165	53.064.916.761	26.087.681.165
Phải thu khách hàng, phải thu khác	640.154.869.185	359.790.877.977	640.154.869.185	359.790.877.977
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	9.544.550.884	9.544.079.884	9.544.550.884	9.544.079.884
Cộng	702.764.336.830	395.422.638.826	702.764.336.830	395.422.638.826
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	1.311.749.662.209	972.626.962.365	1.311.749.662.209	972.626.962.365
Chi phí phải trả	7.036.656.405	13.093.888.785	7.036.656.405	13.093.888.785
Phải trả người bán, phải trả khác	569.162.538.171	417.599.796.964	569.162.538.171	417.599.796.964
Cộng	1.887.948.856.785	1.403.320.250.134	1.887.948.856.785	1.403.320.250.134

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phản ánh xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định theo giá trị sổ sách.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

7. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

8. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng VND
Số cuối năm			
Các khoản vay	491.854.897.845	819.895.064.364	1.311.749.962.209
Phải trả người bán	114.559.896.234	-	114.559.896.234
Chi phí phải trả	7.036.656.405	-	7.036.656.405
Phải trả khác	453.031.738.963	1.570.900.374	454.602.639.337
Số đầu năm			
Các khoản vay	513.033.420.358	459.593.130.007	972.626.550.365
Phải trả người bán	100.373.664.262	-	100.373.664.262
Chi phí phải trả	13.093.888.785	-	13.093.888.785
Phải trả khác	315.753.290.449	1.472.874.283	317.226.164.732

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

9. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty. Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Dương Thị Ngọc



Lê Viết Liên

Lập, ngày 28 tháng 02 năm 2022



CÔNG CHỨNG VIÊN
DƯƠNG VĂN HOÀNG

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



NỘI DUNG	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2-4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5-6
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7-10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12-13
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	14-54

Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Khái quát chung về Công ty

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 28 tháng 10 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Tên tiếng Anh : Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company
Tên viết tắt : HODECO
Trụ sở chính : Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP. Vũng Tàu.
Điện thoại/Fax : 0254.3856274 – 0254.3850091/ 0254.3856205
E-Mail : info@hodeco.vn
Web : www.hodeco.com.vn

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty: 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 ...

Vốn điều lệ : 864.696.640.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 86.469.664 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

Chi nhánh của Công ty

Tên Chi nhánh	Địa chỉ
Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch ⁽ⁱ⁾	Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P. 7, TP. Vũng Tàu. Mã số: 3500444601-006
Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn HODECO	Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP. Vũng Tàu. Mã số chi nhánh: 3500444601-007

(i) Công ty đã quyết định giải thể Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch (Quyết định số 80/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 của Hội đồng quản trị), đồng thời thành lập Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO (Quyết định số 81/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 của Hội đồng quản trị). Công ty TNHH MTV hoạt động từ ngày 01/01/2022. Số liệu để lập Báo cáo tài chính riêng được tổng hợp từ số liệu trong Báo cáo tài chính của Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch tại thời điểm 31/12/2021.

Các công ty con, công ty liên kết

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con		
Công ty CP Xây dựng Bất động sản Hodeco	Số 23 Nguyễn Hữu Cừu, phường 3, TP. Vũng Tàu	51%
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Thôn 9 Gò Găng, Xã Long Sơn, TP. Vũng Tàu	60%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Tầng 3, Hodeco Plaza, TP. Vũng Tàu số 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP. Vũng Tàu.	100%
Công ty liên kết		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Số 203 Lê Hồng Phong, phường 8, TP. Vũng Tàu	35%

Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2021 là: 311.249.351.298 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2020 là: 231.280.506.524 đồng).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 370.315.519.504 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2021 lợi nhuận chưa phân phối là: 278.636.996.518 đồng).

Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trung Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021
Ông Lê Việt Liên	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21/04/2021
Ông Lê Quốc Trung	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021
Ông Lê Quý Định	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21/04/2021
Ông Nguyễn Đình Duy	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21/04/2021
Bà Bùi Thị Thịnh	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 21/04/2021
Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 21/04/2021
Ông Yostinus Tomi Aryanto	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 21/04/2021

Ban điều hành

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	
Ông Lê Việt Liên	Tổng Giám đốc	
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Bùi Thị Thịnh	Kế toán trưởng	Đến ngày 31/10/2021
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng	Từ ngày 01/11/2021

Ban kiểm soát

Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021
Ông Hoàng Chung Kiên	Kiểm soát viên	Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021
Ông Phan Văn Thắng	Kiểm soát viên	Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đoàn Hữu Thuận - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Lê Việt Liên - Tổng Giám đốc Công ty, được Ông Đoàn Hữu Thuận ủy quyền để ký báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo giấy ủy quyền số 175/GUQ-PTN ngày 23/04/2021.

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP, Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Dự ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ; Thông Tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 về qui định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo Thông Tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 của Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 54 kèm theo.



Đại diện Hội đồng quản trị

Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đoàn Hữu Thuận
Vũng Tàu, ngày 01 tháng 03 năm 2022

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc
Lê Việt Liên

Handwritten text on the right margin: "Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu"



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: *PH*/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu*

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu**

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 01 tháng 03 năm 2022, từ trang 7 đến trang 54, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Kim Thủy
Giấy chứng nhận ĐKTN Kiểm toán
Số: 1464-2018-133-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Hà Phương
Giấy chứng nhận ĐKTN Kiểm toán
Số: 4033-2018-133-1



... KẾ TÍNH ...

... KẾ TÍNH ...

Mã số: B 01-DN/2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Đơn vị tính	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
100	TÀI SẢN NGÂN HẠN		2.670.419.985.910	2.106.246.724.306
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	61.691.370.942	29.928.379.415
111	Tiền		61.691.370.942	29.928.379.415
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		9.544.593.884	9.544.079.684
121	Chứng khoán kinh doanh	V.2a	9.544.906.075	9.544.906.075
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2a	(365.191)	(926.391)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		730.995.447.443	455.131.846.813
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	585.184.369.740	362.927.343.258
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	145.802.728.384	43.175.112.628
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	-
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	5.916.158.142	33.789.054.717
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.3	(6.097.808.823)	(4.759.613.790)
138	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	Hàng tồn kho	V.6	1.859.015.814.677	1.606.906.496.530
141	Hàng tồn kho		1.859.314.862.296	1.607.205.504.149
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(299.047.819)	(299.047.819)
150	Tài sản ngắn hạn khác		9.172.801.564	4.728.961.864
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	843.879.205	3.332.057.304
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		8.328.922.409	1.403.904.560
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.106.462.021.071	1.226.037.328.773
210	Các khoản phải thu dài hạn		23.272.320.000	23.272.320.000
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	Phải thu dài hạn khác	V.9b	23.272.320.000	23.272.320.000
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	Tài sản cố định		341.179.811.834	881.871.188.881
221	Tài sản cố định hữu hình	V.8	340.069.354.638	335.365.383.809
222	Nguyên giá		424.872.064.457	410.890.297.066
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(84.802.709.819)	(75.524.913.257)
227	Tài sản cố định vô hình	V.9	1.110.456.996	516.305.776.172
228	Nguyên giá		1.582.553.392	516.612.553.392
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(452.096.396)	(306.777.220)
230	Bất động sản đầu tư	V.10	53.594.530.464	42.921.238.154
231	Nguyên giá		65.489.373.628	53.544.438.527
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(11.894.843.164)	(10.623.200.373)
240	Tài sản dở dang dài hạn		644.360.646.991	255.914.729.222
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.11	642.750.747.247	250.134.916.137
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.12	1.609.899.744	5.679.813.085
250	Đầu tư tài chính dài hạn	V.2b	23.809.840.168	22.371.696.761
251	Đầu tư vào công ty con		-	-
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		10.345.840.168	8.907.596.761
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		13.464.000.000	13.464.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	Tài sản dài hạn khác		20.244.871.814	29.896.194.655
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	19.102.670.310	29.699.026.039
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.142.201.504	287.168.616
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
269	Lợi thế thương mại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.778.882.006.881	3.332.284.063.079

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		2.292.904.517.524	2.190.145.432.192
310	Nợ ngắn hạn		1.469.191.290.275	1.727.437.836.756
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.13	167.581.504.334	115.438.251.175
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.14	199.851.896.489	90.347.501.617
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.15	96.854.521.103	919.309.099.842
314	Phải trả người lao động		9.104.513.747	9.479.948.699
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.16	7.601.579.223	13.093.898.795
316	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		294.404.999	2.454.540
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.17a	455.602.031.174	321.102.798.713
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.18a	521.782.333.494	554.942.110.129
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.18	998.840.420	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		9.521.605.293	3.661.812.283
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	Nợ dài hạn		823.713.227.349	462.707.595.436
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	Phải trả dài hạn khác	V.17b	1.570.900.374	1.472.874.283
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.18b	821.577.939.364	469.593.136.007
339	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	Dự phòng phải trả dài hạn	V.18	864.387.811	1.641.585.146
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.483.977.488.957	1.142.138.620.887
410	Vốn chủ sở hữu		1.483.977.488.957	1.142.138.620.887
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.20	864.696.640.000	665.158.370.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		864.696.640.000	665.158.370.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.20	99.332.644.431	84.785.554.877
413	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
415	Cổ phiếu quỹ (*)	V.20	-	(10.988.802.507)
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.20	128.874.171.240	103.700.238.464
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.20	370.315.519.504	278.636.908.518
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		60.878.213.244	48.490.989.538
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		309.339.306.260	230.155.918.982
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	V.20	22.758.513.782	20.428.383.536
430	Nguồn kinh phí		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.776.882.006.881	3.332.284.083.078

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Trần Việt Liên

Dương Thị Ngọc

Mai Thị Tuyết Lan

Lập, ngày 01 tháng 03 năm 2022

Ghi chú: Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	Năm nay VND	Năm trước VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	V.1	1.410.182.324.821	648.796.518.000
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	V.2	57.869.693.196	9.783.926.027
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	V.3	1.352.312.631.625	638.972.591.973
11	Giá vốn hàng bán	V.4	895.482.591.023	464.359.357.899
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		456.830.040.602	174.613.234.074
21	Doanh thu hoạt động tài chính	V.5	5.196.313.144	5.579.405.790
22	Chi phí tài chính	V.6	42.326.650.108	37.729.435.989
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		41.795.454.701	37.729.536.189
25	Phân lợi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		1.438.143.400	85.805.749
26	Chi phí bán hàng	V.7	22.736.380.107	12.704.830.813
27	Chi phí quản lý doanh nghiệp	V.8	40.335.190.062	40.221.354.009
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		387.094.276.625	289.603.024.992
31	Thu nhập khác		7.098.512.542	1.294.501.406
32	Chi phí khác		3.483.483.105	2.203.358.058
40	Lợi nhuận khác	V.9	3.893.029.437	(938.896.852)
80	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		390.687.306.062	289.664.168.340
91	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.10	80.282.997.852	57.552.012.199
92	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	V.11	(855.042.888)	(108.360.383)
90	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		311.249.351.298	231.289.906.824
91	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		309.339.306.260	230.155.918.962
92	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.910.045.038	1.124.989.542
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	V.12	3.721	3.261

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan



Lê Việt Liên

Lập, ngày 01 tháng 03 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2021
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	Lợi nhuận trước thuế		390.687.306.062	288.664.168.340
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		15.757.267.746	12.716.652.158
03	Các khoản dự phòng		1.257.395.718	1.145.490.640
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại mục tiền		-	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(5.362.138.172)	(2.960.711.891)
06	Chi phí lãi vay		41.795.454.700	37.726.535.189
08	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLD		444.135.296.053	336.286.134.436
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(254.981.855.450)	(59.379.898.890)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(129.725.189.257)	(851.333.173.500)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(251.048.829.424)	786.617.336.396
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		13.094.533.937	(18.261.709.143)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(41.795.454.700)	(37.726.535.189)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(66.415.221.174)	(34.667.967.291)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.490.000	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(22.416.553.263)	(14.218.488.527)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(309.181.934.388)	277.295.642.060
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng & tài sản dài hạn khác		(20.854.401.753)	(311.110.645.528)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		519.090.910	559.210.885
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(50.000.000.000)	-
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		50.000.000.000	1.680.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(30.000.000.000)	(88.724.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.534.322.252	4.019.950.122
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(46.830.888.591)	(394.876.484.522)
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		59.973.792.061	2.400.000.000
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP để phát hành		-	(10.580.512.007)
33	Tiền thu từ đi vay		1.090.056.789.932	583.468.919.896
34	Tiền trả nợ gốc vay		(761.231.743.210)	(481.206.057.762)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.072.914.377)	(800.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		387.725.904.406	93.302.350.087

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
80	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		31.762.991.627	(23.977.492.368)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		29.928.379.415	53.905.871.780
01	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	61.691.370.942	29.928.379.415

Người lập báo cáo

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan

Chủ tịch Hội đồng Giám đốc



Lê Việt Liên

Lập, ngày 01 tháng 03 năm 2022

Mẫu số: B 09-DN/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính hợp nhất)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 28, ngày 28 tháng 10 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ	:	864.696.640.000	đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu	:	86.469.664	cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000	đồng Việt Nam
Mã chứng khoán	:	HDC	

2. Cấu trúc Công ty

Chi nhánh của Công ty

Tên Chi nhánh	Địa chỉ
Xi nghiệp Dịch vụ - Du lịch ⁽ⁱ⁾	Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P. 7, TP. Vũng Tàu. Mã số: 3500444601-006
Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn HODECO	Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP. Vũng Tàu. Mã số: 3500444601-007

- (i) Công ty đã quyết định giải thể Xi nghiệp Dịch vụ Du lịch (Quyết định số 80/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 của Hội đồng quản trị), đồng thời thành lập Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO (Quyết định số 81/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 của Hội đồng quản trị). Công ty TNHH MTV hoạt động từ ngày 01/01/2022. Số liệu lập Báo cáo tài chính riêng được tổng hợp từ số liệu trong Báo cáo tài chính của Xi nghiệp Dịch vụ Du lịch tại thời điểm 31/12/2021.

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	10 tỷ đồng	51	51
Công ty CP Bé tông & Xây lắp Hodeco	Sản xuất và xây lắp	30 tỷ đồng	60	60
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú, giải trí	205 tỷ đồng	100	100
Công ty liên kết				
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Hodeco	Xây lắp	10 tỷ đồng	35	35
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn	Sản xuất gạch không nung	12,5 tỷ đồng	21,75	21,75

3. Lĩnh vực, 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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

1. Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính theo đồng Việt Nam.

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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 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. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đi tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính hợp nhất do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền đang chuyển và các khoản tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền thì được coi là các khoản tương đương tiền.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1. Nguyên tắc ghi nhận

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết). Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát của chính sách này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản được chia khác (ngoại lợi nhuận thuần) được coi là phần thu bởi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Có tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Có tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Có tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

2.2. Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng đầu tư cho mỗi khoản đầu tư tài chính bằng số vốn đã đầu tư và tính theo công thức sau:

$$\text{Mức dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính} = \left[\begin{array}{l} \text{Vốn góp thực} \\ \text{tế của các bên} \\ \text{tại tổ chức kinh} \\ \text{tế} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Vốn chủ} \\ \text{sở hữu} \\ \text{thực có} \end{array} \right] \times \frac{\text{Số vốn đầu tư của doanh nghiệp}}{\text{Tổng số vốn góp thực tế của các} \\ \text{bên tại tổ chức kinh tế}}$$

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán:

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được tính cho mỗi loại chứng khoán và tính theo công thức sau:

$$\text{Mức dự phòng giảm} \\ \text{giá đầu tư chứng} \\ \text{khoán} = \begin{array}{l} \text{Số lượng chứng} \\ \text{khoán bị} \\ \text{giảm giá tại thời} \\ \text{điểm lập} \\ \text{báo cáo tài chính riêng} \end{array} \times \left[\begin{array}{l} \text{Giá chứng} \\ \text{khoán hạch} \\ \text{toán trên sổ} \\ \text{kế toán} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá chứng} \\ \text{khoán thực tế} \\ \text{trên thị} \\ \text{trường} \end{array} \right]$$

3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và luôn được phân bổ theo giá gốc trong thời gian tiếp theo. Dự phòng phải thu khó đòi được trình bày trên một tài khoản riêng.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi của phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chỉ phí quản lý doanh nghiệp.

4. Hàng tồn kho

4.1. Nguyên tắc đánh giá 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 được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.

Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

4.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

4.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp Kế khai thường xuyên.

4.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ kế toán cho các sản phẩm lỗi thời, hư hỏng, kém chất lượng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho lớn 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.

5. Chi phí trả trước

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

5.1. Công cụ, dụng cụ

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

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

5.2. Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 02 năm.

5.3. Chi phí trả trước khác

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

6. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

6.1. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	:	06 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	:	04 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	:	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng, quản lý	:	03 - 08 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	:	03 - 15 năm

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

6.2. Tài sản cố định vô hình

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.

7. Bất động sản đầu tư

7.1. Nguyên tắc ghi nhận

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 định 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 định giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc 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.

7.2. Phương pháp khấu hao

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 năm

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

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn là các chi phí đầu tư xây dựng bất động sản để bán nhưng vượt quá chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty tại thời điểm báo cáo.

9. Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả người bán, phải trả nợ vay và phải trả khác là các khoản nợ được xác định về giá trị và thời gian và được ghi nhận theo nghĩa vụ thực tế phát sinh trong tương lai, liên quan đến hàng hóa, dịch vụ Công ty đã nhận được.

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

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

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

10. Vay

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

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

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

11. Vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ 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) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

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), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	: 112.391.818.571 đồng
Trong đó:	
Chi phí đi vay được vốn hóa	: 70.596.363.870 đồng
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	: 41.795.454.701 đồng

12. 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.

13. 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 chính sách 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 chính sách 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.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

14.1. Vốn góp của chủ sở hữu

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

14.2. Thặng dư vốn cổ phần

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.

14.3. Cổ phiếu quỹ

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".

14.4. Các quỹ

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 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.

15. 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 sử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực

hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ (bất lợi thương mại hay còn gọi là lợi thế thương mại âm). Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp.

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.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

16.1. 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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác)

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.

16.2. 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 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.

16.3. 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.

16.4. 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.

16.5. Doanh thu hợp đồng 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.

16.6. 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.

16.7. 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.

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

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

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã bán trong năm.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản đảm bảo các nguyên tắc sau:

Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;

Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

19. Chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

19.1. 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với

khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

19.2. 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.

20. Lợi nhuận khác

20.1. Thu nhập khác

Gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Công ty.

20.2. Chi phí khác

Gồm những khoản chi phí phát sinh do các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động thông thường của Công ty.

21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại công ty là: 20%.

22. 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.

23. **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 kỳ kế toán. 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.

24. **Công cụ tài chính**

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và các khoản vay.

25. **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.

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

V. **THÔNG TIN TRÌNH BÀY BỔ SUNG CHO NỘI DUNG TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.537.046.511	1.506.477.970
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	59.906.379.391	29.196.740.443
VND	59.904.904.879	28.162.660.843
USD	3.474.512	4.079.600
Tiền đang chuyển	245.945.040	255.161.022
Cộng	61.891.370.942	29.928.379.415

Trong tiền và tương đương tiền tại ngày 31/12/2021 có gốc ngoại tệ là: 147,20 USD; tại ngày 31/12/2020 có gốc ngoại tệ là: 173,60 USD.

2. Các khoản dẫn tư tài chính

a) Báo tư tài chính ngắn hạn	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	S/L	Giá gốc ^(a) Dư phòng	S/L	Giá gốc ^(a) Dư phòng
Chứng khoán kinh doanh (Cổ phiếu)	9.544.906.075	(265.191)	9.544.906.075	(828.391)
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCS)	62	(265.191)	62	(265.191)
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam (BID)	5	82.952	5	82.952
Công ty CP Cấp nước BR-VT (BWS)	798.148	-	798.148	-
Công ty CP Xây lắp Thiêm Thuận Huế (HTB)	796.250	-	796.250	-
Cộng	9.544.906.075	(265.191)	9.544.906.075	(828.391)

(ii) Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Số đầu năm	Năm nay VND		Năm trước VND	
	S/L	Giá gốc ^(a) Dư phòng	S/L	Giá gốc ^(a) Dư phòng
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-	-	-
Hoàn nhập dự phòng	471.205	-	471.205	-
Số cuối năm	(265.191)	-	(828.391)	-

b) Đầu tư tài chính dài hạn	Số cuối năm VNĐ				Số đầu năm VNĐ			
	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	SL	%	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết								
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Hubeco	560.000	35	7.627.040.168	-	560.000	35	6.188.896.761	-
Công ty CP Đại Hưng Sơn	271.890	21,75	2.718.800.000	-	271.890	21,75	2.718.800.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác								
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	1.346.400		13.464.000.000	-	1.346.400		13.464.000.000	-
Cộng			23.809.840.168	-			22.371.896.761	-



3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	511.793.610.376	(219.360.000)	327.001.533.166	(219.360.000)
Các khách hàng khác	73.420.759.362	(5.876.448.823)	55.925.810.070	(4.540.293.790)
Cộng	585.184.369.740	(6.097.808.823)	382.927.343.236	(4.759.613.790)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nguyễn Thị Hạnh ⁽¹⁾	33.226.462.000	6.226.462.000
Bà Nguyễn Thị Phương Tâm ⁽²⁾	30.000.000.000	-
Ông Hoàng Kim Minh ⁽³⁾	18.722.970.000	-
Ông Đặng Văn Tàu ⁽⁴⁾	15.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hoátec	11.173.020.730	5.706.056.600
Nguyễn Ngọc Tuấn	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	5.901.171.481	3.465.464.205
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển XD Đại Phát	4.323.631.253	-
Công ty TNHH Redbud Việt Nam	3.040.400.000	-
Công ty TNHH Xây dựng trang trí nội thất Mai Sơn	2.113.196.130	1.262.343.960
Công ty TNHH SX TM DV XD Tiến Phát	1.988.924.874	-
Công ty TNHH Xây lắp Đại Việt	1.719.596.000	-
Các nhà cung cấp khác	8.783.356.916	14.514.785.863
Cộng	145.992.726.384	43.175.112.628
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)	11.173.020.730	5.706.056.600

⁽¹⁾ Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Vũng Tàu Wonderland.

⁽²⁾ Trả trước để mua cổ phần của Công ty CP TM&DV Bất động sản Nghi đường Ý Ngọc Bình Thuận.

⁽³⁾ Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Cụm Tiểu thủ công nghiệp Phước Thắng.

⁽⁴⁾ Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án tại huyện Long Điền, Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Phải thu khác

a. Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tạm ứng	4.531.862.243	4.491.163.910
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.000.000	8.000.000
Phải thu khác	1.366.295.898	29.289.840.807

a. Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Cổ tức Công ty CP Cấp nước Bà Rịa - Vũng Tàu	598.702.900	-
Các khoản phải thu khác	807.592.999	29.289.640.807
Cộng	5.916.158.142	33.789.094.717

b. Phải thu dài hạn khác	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn ⁽¹⁾	23.272.320.000	23.272.320.000
Cộng	23.272.320.000	23.272.320.000

⁽¹⁾ Trong đó có khoản ký quỹ số tiền 23.250.000.000 VND đảm bảo thực hiện dự án khu du lịch Đại Dương tại phường 11, Tp. Vũng Tàu cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. Hàng tồn kho	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.021.132.787	(299.047.619)	1.811.359.809	(299.047.619)
Công cụ, dụng cụ	115.277.174	-	85.317.043	-
Chi phí sản xuất, KD dở dang ⁽¹⁾	1.745.453.190.461	-	1.489.408.239.447	-
Thành phẩm	1.248.314.801	-	1.443.522.395	-
Hàng hóa	82.702.109	-	109.080.404	-
Hàng hóa bất động sản ⁽²⁾	110.394.244.954	-	114.387.985.000	-
Cộng	1.859.314.862.296	(299.047.619)	1.807.205.804.149	(299.047.619)

⁽¹⁾ Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Khu nhà ở phức hợp The Light City, P.12, TP. Vũng Tàu	938.802.036.463	1.237.704.932.018
Khu nhà ở phía Tây đường 3/2	72.800.896.988	101.814.033.245
Khu du lịch giải trí Đại Dương Vũng Tàu	640.341.888.283	68.158.445.795
Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	30.894.204.485	29.616.390.732
Khu nhà Ecotown Phú Mỹ	11.552.809.671	7.771.838.683
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	7.852.144.844	6.888.417.571
Chung cư Foninon Phú Mỹ	6.356.286.995	5.181.886.996
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình tại P.9, TP. Vũng Tàu	4.182.740.272	3.035.229.192
Các công trình khác	32.888.582.479	27.736.965.224
Cộng	1.745.453.190.461	1.489.408.239.447

⁽⁶⁾ Hàng hóa bất động sản	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Căn hộ Fusion Suites tại số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	58.841.791.321	59.995.899.104
Chung cư Lô A, số 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Vũng Tàu	35.837.663.213	36.957.315.466
Chung cư Bình Giã Resident	10.912.804.541	10.912.804.541
Khu dân cư Phú Mỹ, TX. Phú Mỹ	4.616.523.889	4.616.523.889
Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu (01 nền)	185.472.000	185.472.000
Cộng	110.394.244.964	114.367.995.040

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.119.049.825.904 đồng.

7. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí dự án Khu nhà ở phức hợp The Light City	-	971.644.347
Chi phí chung cư Bình Giã	-	740.252.376
Phí tư vấn đợt 1 xây dựng hệ thống KPI	-	524.479.091
Chi phí phần mềm và bản quyền	300.229.830	311.239.123
Chi phí mua bảo hiểm	374.817.990	295.154.839
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	83.529.182	108.163.191
Chi phí quảng cáo dự án The Light City	-	17.413.409
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	105.501.994	292.800.928
Cộng	843.879.095	3.332.697.304
b) Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	11.763.894.413	20.447.964.266
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	2.783.373.780	4.994.765.112
Chi phí chung phục vụ hoạt động của Văn phòng Công ty	1.402.819.428	1.429.898.352
Chi phí sửa chữa, cải tạo nhà cho thuê	370.178.216	740.399.432
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.302.338.030	1.871.509.203
Chi phí khác	1.480.266.443	214.512.874
Cộng	18.102.870.310	29.699.026.039

8. Tài sản vô định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc đặt bị	Phương tiện cán tài	Thuận bị đang cư quản lý	TSCĐ khác (Fusion Suite)	Tổng cộng VNĐ
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	41.708.486.828	25.165.989.973	39.501.112.094	2.972.288.841	297.942.448.533	410.890.297.269
Mua trong năm	-	1.015.823.200	8.930.504.545	581.000.910	-	11.546.968.655
Đầu tư XDCB hoàn thành	7.576.705.353	-	-	-	-	7.576.705.353
Thanh lý, nhượng bán	(3.953.348.547)	(94.463.000)	(931.805.252)	(362.309.818)	-	(5.341.926.617)
Phân loại khác	-	4.789.000.000	(4.789.000.000)	-	-	-
Số dư cuối kỳ	46.331.843.641	34.879.326.173	43.716.811.377	3.291.639.733	297.942.448.533	424.872.064.457
Hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	23.601.846.159	23.735.006.262	19.943.705.719	2.354.684.198	5.889.670.919	75.524.913.257
Khoản hao trong năm	1.067.620.420	1.515.194.792	3.201.346.944	442.705.987	7.143.346.620	14.290.205.779
Thanh lý, nhượng bán	(3.953.348.547)	(94.463.000)	(932.367.852)	(362.309.818)	-	(5.312.039.317)
Số dư cuối năm	21.638.118.032	25.155.738.054	22.342.684.811	2.435.171.367	13.033.017.555	84.602.705.819
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	18.106.640.670	5.430.983.711	19.557.406.305	617.604.443	291.952.778.014	338.365.383.809
Tại ngày cuối năm	23.695.725.609	9.723.582.119	21.374.146.566	790.468.390	294.909.431.979	346.069.354.638
					Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
					20.790.231.952	22.360.252.534
					37.100.797.878	38.603.819.954

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp các khoản vay;
 Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng;

9. Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Công nghệ chuyên giao	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	815.000.000.000	90.000.000	1.962.553.392	816.912.553.392
Thanh lý, nhượng bán	-	(90.000.000)	-	(90.000.000)
Biến động khác ⁽¹⁾	(915.000.000.000)	-	-	(915.000.000.000)
Số dư cuối năm	-	-	1.962.553.392	1.962.553.392
Hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	90.000.000	256.777.220	306.777.220
Khấu hao trong năm	-	-	195.319.176	195.319.176
Thanh lý, nhượng bán	-	(90.000.000)	-	(90.000.000)
Số dư cuối năm	-	-	452.096.396	452.096.396
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	515.000.000.000	-	1.305.776.172	516.305.776.172
Tại ngày cuối năm	-	-	1.110.456.996	1.110.456.996

⁽¹⁾ Giá trị quyền sử dụng đất Khu du lịch Đại Dương tại phường 11, thành phố Vũng Tàu được chuyển sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn về việc đầu tư xây dựng Khu du lịch giải trí Đại Dương.

10. Bất động sản đầu tư

a) Bất động sản đầu tư cho thuê	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	17.741.150.000	35.803.298.527	53.544.438.527
Đầu tư XD hoàn thành	-	2.819.662.253	2.819.662.253
Số dư cuối năm	17.741.150.000	38.622.960.780	56.364.110.780
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	10.623.200.373	10.623.200.373
Khấu hao trong năm	-	1.271.642.791	1.271.642.791
Số dư cuối năm	-	11.894.843.164	11.894.843.164
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	25.180.098.154	42.921.238.154
Tại ngày cuối năm	17.741.150.000	26.728.107.616	44.469.257.616

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đi dùng thế chấp các khoản vay:	31.067.091.359	31.848.089.621
h) Bất động sản đầu tư chờ tăng giá		Quyền sử dụng đất VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm		-
Mua trong năm		9.125.272.848
Số dư cuối năm		9.125.272.848
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm		-
Khấu hao trong năm		-
Số dư cuối năm		-
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm		-
Tại ngày cuối năm		9.125.272.848

Công ty chưa định giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính 2021 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 31/12/2021.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty tại ngày 31/12/2021 như sau:

Tên bất động sản đầu tư cho thuê	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại Hoeco Plaza, phường 7, TP. Vũng Tàu	41.189.097.835	10.122.006.576	31.067.091.359
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, TP. Vũng Tàu	8.074.195.742	1.278.414.333	6.795.781.409
Tầng tầng 10 A, Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3, TP. Vũng Tàu	7.100.807.103	494.422.205	6.606.384.898
Cộng	56.364.100.780	11.894.843.184	44.469.257.596

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	375.204.482.239	-
Khu nhà ở tại Bãi Dâu, phường 5, TP. Vũng Tàu	87.171.973.013	83.893.882.495
Cụm tiểu thủ Công Nghiệp & DT Phước Thắng, TP Vũng Tàu	71.090.903.040	42.125.171.157
Khu Biệt thự Ngọc Tuyền 2, phường 8, TP Vũng Tàu	57.792.899.415	72.825.169.945
Chung cư Thống Nhất, phường 3, TP Vũng Tàu	43.891.307.774	43.891.307.774
Dự án khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Woodland	5.033.895.188	5.033.895.188
Siêu thị chung cư 25 tầng Ngọc Tuyền, TP Vũng Tàu	1.609.090.909	1.609.090.909
Quyền SD đất tại đường Huỳnh Khương Ninh, TP Vũng Tàu	956.598.889	956.598.889
Cộng	642.790.747.247	290.134.916.137

Giá trị ghi số của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 203.763.274.736 đồng.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Văn phòng Công ty CP Bê tông và Xây lắp HODECO	1.809.899.744	-
Trạm bê tông HODECO - Gò Găng - Long Sơn	-	5.679.813.085
Cộng	1.809.899.744	5.679.813.085

13. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Đỗ Văn Tăng	80.102.490.000	-
Đặng Phương Vy	26.797.250.000	-
Đặng Văn Tàu	10.337.210.000	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	9.306.274.664	29.794.733.604
Công ty TNHH TM-DV-XD Hoàng Anh	9.794.145.200	6.300.974.000
Công ty CP Phát triển TM Toàn Khoa	7.009.265.300	7.675.417.400
Doanh nghiệp tư nhân Yến Nhung	4.501.106.230	4.024.381.374
Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ LAMA IDICO	3.645.315.440	-
Công ty TNHH Anh Cường Thịnh	3.392.605.310	15.499.928.284
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh VLXD FICO	3.241.656.200	-
Công ty TNHH XD Kỹ thuật Cơ điện VNEC	1.005.923.261	11.241.039.549
Các nhà cung cấp khác	28.458.262.729	40.974.776.964
Cộng	167.581.504.334	115.438.251.175

Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan
(Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	199.213.003.290	90.066.453.661
Các khách hàng khác	636.893.199	258.017.736
Cộng	199.851.896.489	90.347.501.817

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	14.246.009.305	81.839.044.504	71.943.957.314	24.141.099.495
Thuế tiêu thụ đặc biệt	15.212.940	62.263.704	74.048.960	3.427.664
Thuế thu nhập doanh nghiệp	57.895.278.109	80.292.997.662	66.415.221.174	71.473.054.587
Thuế thu nhập cá nhân	2.326.229.659	6.635.453.171	7.730.907.539	1.230.775.291
Thuế bảo vệ môi trường/khác	545.186.339.829	1.023.326.551	546.209.656.380	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1.303.001.858	1.295.834.812	6.167.046
Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	4.950.161.818	4.950.161.818	-
Cộng	619.369.069.842	176.106.249.258	698.620.797.997	96.854.521.103

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

16. Chi phí phải trả ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án dời Ngọc Trục 2, phường 8, TP. Vũng Tàu	1.726.759.545	1.726.759.545
Chi phí xây dựng khách sạn Fusion Vũng Tàu	3.605.265.108	5.267.950.794
Trích trước chi phí cho hoạt động Fusion Suite	1.352.841.463	1.696.939.834
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	341.790.289	341.790.289
Lãi trái phiếu phải trả	-	3.908.333.333
Chi phí phải trả khác	564.922.818	152.115.000
Cộng	7.601.579.223	13.093.888.796

17. Phải trả khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	570.276.072	196.162.626
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	70.652.574	100.961.268
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	529.122.715	875.724.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	454.432.079.813	319.927.951.819

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Phải trả ngắn hạn khác		
Nhận góp vốn liên doanh dự án 34.939 m ² , phường 10	-	3.620.036.300
Nhận góp vốn dự án The Light City	-	240.290.198.000
Nhận góp vốn dự án Đại Dương Vũng Tàu	390.000.000.000	-
Nhận góp vốn dự án Nhà trẻ, khu VHIT, TX. Phú Mỹ	17.398.790.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát	16.453.877.140	22.353.977.140
Phạm Thị Thu Lộc	6.400.000.000	5.546.000.000
Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion	2.939.218.091	2.628.712.724
Châu Anh Đông	-	9.692.225.806
Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.240.136.582	35.330.801.848
Cộng	458.602.031.174	321.102.796.713
b) Phải trả dài hạn khác		
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.570.900.374	1.472.874.283
Cộng	1.570.900.374	1.472.874.283
18. Dự phòng phải trả		
Dự phòng phải trả ngắn hạn	996.940.420	-
Dự phòng bảo hành chung cư Bình An, phường 10	996.940.420	-
Dự phòng phải trả dài hạn	564.387.611	1.641.585.146
Dự phòng bảo hành chung cư Bình An, phường 10	-	996.940.420
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	564.387.611	644.744.726
Cộng	1.561.228.031	1.641.585.146

19. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND		Số trong năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tổng	Cடன்	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Nguồn hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(a)	277.257.745.242	277.257.745.242	263.613.267.829	437.990.274.309	321.634.751.722	331.634.751.722
Nguồn hàng TMCP Công thương Việt Nam ^(a)	70.113.284.927	70.113.284.927	181.508.715.362	187.795.345.893	85.399.915.458	85.399.915.458
Nguồn hàng Liên doanh Việt Nga ^(a)	9.099.598.700	9.099.598.700	29.266.569.700	41.653.145.560	21.466.149.560	21.466.149.560
Nguồn hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu	75.945.853.615	75.945.853.615	84.125.945.787	90.570.553.954	82.390.461.802	82.390.461.802
Nguồn hàng TMCP Xăng Dầu Petrofinex ^(a)	88.549.037.000	88.549.037.000	11.113.000.000	48.702.000.000	35.569.000.000	35.569.000.000
Công ty TNHH Lương Gia ^(a)	20.000.000.000	20.000.000.000	68.548.037.000	68.769.224.902	69.769.224.902	69.769.224.902
Vay các đối tượng khác ^(a)	19.500.000.000	19.500.000.000	9.050.000.000	1.500.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000
					12.000.000.000	12.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả ^(a)	244.524.886.252	244.524.886.252	244.524.886.252	125.079.580.829	125.079.580.829	125.079.580.829
Nguồn hàng TMCP Quân đội, CN Vũng Tàu	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	796.830.017	796.830.017
Nguồn hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	16.392.681.440	16.392.681.440	16.392.681.440	9.570.353.712	9.570.353.712	9.570.353.712
Nguồn hàng TMCP Phương Đông	140.790.000.000	140.790.000.000	148.790.000.000	2.166.000.000	2.166.000.000	2.166.000.000
Nguồn hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	15.022.428.812	15.022.428.812	15.022.428.812	45.900.000.000	45.900.000.000	45.900.000.000
Nguồn hàng TMCP Liên doanh Việt Nga	805.500.000	805.500.000	805.500.000	10.645.736.900	10.645.736.900	10.645.736.900
Nguồn hàng TMCP Công thương Việt Nam	6.064.000.000	6.064.000.000	6.064.000.000	-	-	-
Nguồn hàng TMCP Xăng dầu Petrofinex	-	-	-	-	-	-
Mệnh giá trái phiếu	-	-	1.772.222.222	100.000.000.000	96.227.777.778	96.227.777.778
Trái phiếu Doanh nghiệp	-	-	1.772.222.222	100.000.000.000	96.227.777.778	96.227.777.778
Cộng	521.782.332.494	521.782.332.494	629.810.079.303	663.069.854.938	554.942.110.129	554.942.110.129

i. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/600346/HĐTD ngày 30/11/2021; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức vay: 100.000.000.000 đồng (Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngân hàng của khách hàng tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngân hàng có thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/000346/HĐTD ngày 30/11/2020 sang); Lãi suất: 8,25%/năm tùy vào từng lần rút vốn; 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 31/12/2021: 63.490.618.978 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 165.496.022.180 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/600327/HĐTD ngày 03/02/2021; Hạn mức tín dụng: 5.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Lãi suất: 6%/năm; Số dư tiền vay tại ngày 31/12/2021: 5.000.000.000 đồng; Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên thứ ba; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 4.950.200.000 đồng.

Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2021/600370/HĐTD ngày 21/10/2021; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Thời hạn vay theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Hạn mức cấp tín dụng: 10.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,5%/năm; Số dư ngày 31/12/2021: 10.622.665.949 đồng; Tài sản đảm bảo: Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên thứ ba; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 27.224.000.000 đồng.

ii. Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng cho vay hạn mức số 201.31.2021-HĐCVHM/NC/TB80-HĐĐC/COC ngày 20/12/2021; Hạn mức cho vay: 15.000.000.000 đồng (Hạn mức cho vay bao gồm cả các khoản nợ được điều chỉnh bởi Hợp đồng cho vay hạn mức số 30/08/2020-HĐCVHM/NC/TB80-HĐĐC/COC ngày 22/09/2020); Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh sản xuất và tăng và tăng vốn; Tài sản đảm bảo: Các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba; Số dư tiền vay tại ngày 31/12/2021: 9.099.569.700 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 9.738.000.000 đồng.

iii. Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, Chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 08/2021/25435/HĐHM ngày 29/11/2021; Hạn mức vay: 100.000.000.000 đồng (Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngân hàng, dư nợ bảo lãnh, mở L/C (nếu có) của khách hàng tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngân hàng có thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 07/2020/25435/HĐHM ngày 27/11/2020 sang); Lãi suất: 8,05%/năm; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; 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 31/12/2021 là: 75.945.853.615 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 95.008.000.000 đồng.

iv. Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 30325/2020/HĐHM-PN/PG BankVT ngày 06/08/2020; Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất: 9%/năm; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 20.993.837.000 đồng.



Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.30358/2021/HĐTĐHM-DN/PG Bank VT 28/09/2021. Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 28/09/2021; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất: 9%/năm; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Công ty; Số dư nợ tại ngày 31/12/2021: 47.555.200.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng.

x Công ty TNHH Lương Gia theo hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng vay số 01/2021/PL/HĐ-PTN ngày 12/05/2021; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 25.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 25/05/2021 đến ngày 24/05/2022; 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.

vi Các khoản vay ngân hàng khác

Là khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 19.570.000.000 đồng. Kỳ hạn vay: 1 năm tính từ ngày bên cho vay chuyển đi số tiền vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: từ 10% đến 11%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.

(*) Vay dài hạn đến hạn trả: Xem thuyết minh chi tiết tại mục V.19 (b) - Vay dài hạn.

b) Vay dài hạn

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(*)	470.382.706.504	470.392.706.594	437.608.819.704	176.855.000.000	209.638.866.800	209.638.866.800
Ngân hàng TMCP Dân tư và Phát triển Việt Nam ^(*)	112.000.000.000	112.000.000.000	-	64.000.000.000	196.000.000.000	196.000.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga ^(*)	62.311.603.972	62.311.603.972	16.142.516.620	15.302.600.415	61.561.587.767	61.561.587.767
Ngân hàng TMCP Phương Đông ^(*)	49.000.000.000	49.000.000.000	70.000.000.000	23.302.661.440	2.302.661.440	2.302.661.440
Ngân hàng TMCP Tiên Phong ^(*)	31.709.630.000	31.709.630.000	31.709.630.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex ^(*)	8.338.000.000	8.338.000.000	20.000.000.000	11.662.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ^(*)	1.682.875.000	1.682.875.000	2.830.000.000	1.147.125.000	-	-
Các khoản vay dài hạn khác ^(*)	96.143.123.266	96.143.123.266	96.143.123.266	-	-	-
Cộng	821.577.839.364	821.577.839.364	674.434.090.212	212.448.288.855	489.893.136.007	489.893.136.007

4. Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng tổng số 2019/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất từ 8%/năm đến 8,3%/năm; Thời hạn vay: 96 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, TP. Vũng Tàu; 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 31/12/2021: 82.298.250.238 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 32.500.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 49.798.250.238 đồng.

Hợp đồng cho vay tổng lần trong dài hạn số 2019/HDC-VCB/TĐH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,5%/năm và điều chỉnh theo đồng báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 m² để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, TP. Vũng Tàu (gọi đơn 1); 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 31/12/2021: 85.000.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 60.600.000.000 đồng.

Hợp đồng cho vay tổng lần trong dài hạn số 2019/HDC-VCB/TĐH01 ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,3%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng để tạo quỹ đất cho dự án Trại Phò Bửu Dấu, Phường 5, TP. Vũng Tàu; 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 31/12/2021: 15.000.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 5.270.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 9.730.000.000 đồng.

Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HDC-VCB/ĐAHD ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,3%/năm và điều chỉnh theo đồng báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở Hải Đăng "The light city" (Dự án - Giai đoạn 1) tại phường 12, TP. Vũng Tàu; 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 31/12/2021: 437.884.456.266 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 350.264.456.266 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

đ. Ngân hàng TMCP Dầu khí và Phát triển, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng vay số 03/000346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất từ 8,5%/năm đến 9,1%/năm; Thời hạn vay 84 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 31/12/2021: 168.000.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 112.000.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.

ii. Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng trong dài hạn số 01/2019/HĐTĐLDN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan với đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 9,5%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài

án gần liền với đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 67.334.030.784 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 15.022.426.812 đồng. Vay dài hạn: 52.311.603.972 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng.

ix. Ngân hàng TMCP Phương Đông, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HĐTD-DN ngày 22/07/2016; Hạn mức cho vay 80.916.850.000 đồng. Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 2.392.661.440 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 2.392.661.440 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 43.729.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-DN ngày 14/04/2021; Hạn mức cho vay 70.000.000.000 đồng. Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 60 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 63.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng. Vay dài hạn là: 49.000.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 159.551.000.000 đồng.

x. Ngân hàng TMCP Tiên phong, Chi nhánh Sài Gòn

Hợp đồng cho vay số 57/2021/HĐTD/TKD.KDGD2 ngày 09/12/2021; Hạn mức cho vay: 1.000.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Mục đích vay: Thanh toán chi phí của Dự án Khu Đô thị Phước Thắng. Lãi suất: 10,35%/năm (trong 01 năm đầu, các năm sau điều chỉnh là suất 0) tháng/lần); Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 31.709.630.600 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 591.950.000.000 đồng.

xi. Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 51020142/2021/HĐTD/HLN/PGBankVT ngày 01/04/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Phục vụ vốn đầu tư các dự án của Công ty; Lãi suất 9,4%/năm; Thời hạn cho vay 24 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 15.002.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 6.664.000.000 đồng. Vay dài hạn: 8.338.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.047.000.000 đồng.

xii. Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng vay dự án đầu tư số 1361/2021-HĐCVDA/TD/NHCT880-HODECOCC ngày 22/02/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích vay: Đầu tư tài sản trạm trộn bê tông FTEN-120-4MS4500-CR.Lãi suất: 8,4%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Trữ tiền bộ tổng của công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 851.500.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 198.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 653.500.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 5.267.990.000 đồng.



Hợp đồng vay dự án đầu tư số 31/03/2021-HECVYDATDNHCT880.HOUECOCC ngày 14/04/2021, Hạn mức vay: 1.836.000.000 đồng; Thời hạn vay: 48 tháng; Mục đích vay: Mua 3 xe trên bộ tổng HOWOZOOMLION; Lãi suất: 8,4%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Các xe trên bộ tổng của công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 1.486.875.000 đồng. Trong đó vay dài hạn đến hạn trả là: 437.500.000 đồng, Vay dài hạn là: 1.029.375.000 đồng, Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 3.660.000.000 đồng.

vii. Các khoản vay dài hạn khác:

Là khoản vay dài hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 96.143.121.288 đồng; Kỳ hạn vay: 3 năm tính từ ngày báo cho vay chuyển đổi số tiền cho vay vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 10%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.

20. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	879.244.400.000	84.785.554.877	(8.290.500)	88.028.922.140	165.284.655.814	239.342.112.500	1.187.877.354.831
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	230.105.916.082	1.124.589.542	231.280.506.524
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(10.560.912.067)	-	-	-	(10.560.912.067)
Trích lập các quỹ	-	-	-	14.871.316.324	(30.889.096.279)	(140.346.507)	(16.358.126.461)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	85.913.870.000	-	-	-	(85.913.870.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền mặt	-	-	-	-	-	(800.000.000)	(800.000.000)
Cổ đông không kiểm soát bán CP (i)	-	-	-	-	-	(221.400.000.000)	(221.400.000.000)
Cổ đông không kiểm soát mua CP (ii)	-	-	-	-	-	2.400.000.000	2.400.000.000
Số dư cuối năm trước	665.158.370.000	84.785.554.877	(8.290.500)	103.700.238.464	278.636.906.819	20.428.353.838	1.142.138.826.887
Số dư đầu năm nay	665.158.370.000	84.785.554.877	(8.560.802.507)	103.700.238.464	278.636.906.819	20.428.353.835	1.142.138.826.887
Tăng vốn do chia cổ tức (iii)	100.280.370.000	-	-	-	(108.290.370.000)	-	-

Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
 Tầng 3, Hudson Plaza, số 26 Nguyễn Thái Học, TP. Vũng Tàu

Báo cáo tài chính hợp nhất
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2021

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng VND
Tăng vốn do phát hành ESOP ^(*)	33.257.900.000	-	-	-	-	-	33.257.900.000
Lãi trong năm này	-	-	-	-	309.339.306.260	1.910.045.038	311.249.351.298
Bãi cổ phiếu quỹ ^(*)	-	14.547.080.554	10.308.802.507	-	-	-	25.115.882.061
Trích lập các quỹ ^(*)	-	-	-	23.173.832.776	(51.380.323.274)	(104.970.414)	(28.511.360.913)
Chưa có tác động nào	-	-	-	-	-	(1.072.914.377)	(1.072.914.377)
Cổ đông không kiểm soát góp vốn ^(**)	-	-	-	-	-	1.600.000.000	1.600.000.000
Số dư cuối năm	664.696.640.000	99.332.644.431	-	126.874.171.240	370.315.916.564	22.758.513.782	1.483.977.488.957

(*) Cổ đông không kiểm soát bán cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu cho Công ty mẹ.

(**) Cổ đông không kiểm soát mua cổ phần của Công ty CP Bất động và Xây lắp Hodexco.

(*) Công ty đã phát hành 16.628.837 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 với tỷ lệ 25% cho các cổ đông hiện hữu và phát hành thêm 3.325.799 cổ phiếu cho lãnh đạo chủ chốt và nhân viên trong công ty theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 43/NQ ĐHCĐ ngày 21/04/2021. Qua 02 lần phát hành cổ phiếu, vốn của Công ty tăng từ 665.158.370.000 VND lên 864.696.640.000 VND. Ngày 28/10/2021, tờ Kế hoạch và Đề tài trình Bà Rịa - Vũng Tàu đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 28 cho Công ty do tăng vốn điều lệ sau 02 đợt phát hành.

(*) Từ ngày 07/01/2021 đến ngày 03/02/2021 Công ty đã bán 640.829 cổ phiếu quỹ với giá bán trung bình 39.244 đồng/CP.

(*) Công ty đã phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 43/NQ ĐHCĐ ngày 21/04/2021.

(*) Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào Công ty CP Bất động và Xây lắp Hodexco.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Ông Trần Minh Chính	-	-	145.136.380.000	21,82
Ông Đoàn Hữu Thuận	52.125.960.000	9,50	52.187.170.000	9,26
Các cổ đông khác	782.570.660.000	90,50	457.834.620.000	68,93
Cộng	864.696.640.000	100	655.158.370.000	100

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	655.158.370.000	579.244.400.000
Vốn góp tăng trong năm	199.538.270.000	85.913.970.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	864.696.640.000	665.158.370.000

d) Cổ phiếu (mã chứng khoán HDC)

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	85.409.954	85.515.837
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	85.409.954	85.515.837
Cổ phiếu phổ thông	85.409.954	85.515.837
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	940.829
Cổ phiếu phổ thông	-	940.829
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	85.409.954	85.575.008
Cổ phiếu phổ thông	85.409.954	85.575.008
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

e) Chia cổ tức tại Công ty mẹ

Trong năm 2021, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông của Công ty số 43/NQ-DHCD ngày 21/04/2021 như sau:

Tỷ lệ chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	25%
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	199.280.370.000 đồng
Trích quỹ đầu tư phát triển	:	22.954.904.942 đồng
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	22.954.904.942 đồng
Trích khen thưởng Hội đồng quản trị	:	4.954.904.942 đồng

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán thành phẩm	118.773.275.489	110.887.132.961
Doanh thu cung cấp dịch vụ	63.187.316.363	81.882.141.969
Doanh thu hợp đồng xây dựng	488.954.875	12.409.381.312
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.227.742.778.214	643.707.891.768
Cộng	1.410.192.324.621	848.786.518.010
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay VND	Năm trước VND
Giảm giá hàng bán	1.756.272.728	-
Hàng bán bị trả lại	55.113.420.458	9.783.926.027
Cộng	57.869.693.186	9.783.926.027
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần bán thành phẩm	118.773.275.489	110.887.132.961
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	63.187.316.363	81.882.141.969
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	(782.772.898)	12.409.381.312
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	1.171.124.812.301	633.923.935.741
Cộng	1.368.322.631.435	838.972.891.973
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	106.489.526.118	98.027.701.963
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	94.719.014.490	98.526.643.589
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	-	10.089.024.115
Giá vốn kinh doanh bất động sản	865.254.050.415	256.715.988.042
Cộng	866.462.591.023	464.359.357.699
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	999.305.056	300.878.122
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.850.855.100	3.719.072.000

	Năm nay VND	Năm trước VND
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	1.545.152.988	1.559.455.658
Cộng	1.196.213.144	5.873.455.780
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	41.795.454.701	37.726.535.189
Lãi chậm trả	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	3.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán KD và tổn thất đầu tư	(471.200)	(99.200)
Chi phí tài chính khác	531.666.667	-
Cộng	42.326.650.168	37.726.435.989
7. Chi phí bán hàng		
Chi phí cho nhân viên bán hàng	5.320.355.703	4.219.352.138
Chi phí môi giới, tiếp thị, quảng cáo, phục vụ bán hàng	12.925.248.209	4.957.849.210
Chi phí thương hiệu Fusion	-	178.623.296
Chi phí vận chuyển	3.630.150.815	3.208.442.000
Chi phí khác	862.825.380	144.404.170
Cộng	22.738.580.107	12.704.630.813
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí cho nhân viên quản lý	22.910.324.968	18.728.019.675
Chi phí hội nghị, tiếp khách	4.654.141.365	10.132.834.782
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.585.791.252	1.215.715.418
Dự phòng phải thu khó đòi	1.338.195.033	1.367.494.041
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	2.640.198.990	2.652.556.424
Chi phí khác	7.206.538.514	6.124.730.669
Cộng	40.335.190.082	40.221.394.009

9. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	7.056.912.542	1.264.901.406
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	918.373.700
Thu nhập từ thanh lý bán TSCĐ	389.573.514	222.847.248
Chuyển nhượng quyền mua căn hộ The Light City	6.453.901.182	-
Thu nhập khác	202.937.846	224.253.717
Chi phí khác	3.463.483.105	2.263.388.058
Chi phí thanh lý TSCĐ	-	318.595.290
Các khoản bị phạt hành chính, chậm nộp thuế	3.414.999.125	1.410.558.424
Chi phí khác	48.483.980	474.234.344
Lợi nhuận khác	3.593.029.437	(838.856.652)
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	390.687.306.062	288.664.188.340
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	78.496.711.213	57.950.100.262
Thuế TNDN của các năm trước	889.943.055	-
Các khoản được giảm	(95.656.626)	(298.066.093)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	80.292.997.652	57.652.012.169
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(855.042.886)	(188.350.383)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(855.042.886)	(188.350.383)
12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	309.339.306.260	230.155.916.962
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận	-	(28.206.300.498)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	309.339.306.260	201.949.526.464
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	83.143.874	61.934.895
Lãi cơ bản trên cổ phiếu [VND/CP]¹⁾	3.721	3.261

- ¹⁰ Lãi cơ bản trên vốn cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 thông qua. Lãi cơ bản trên vốn cổ phiếu năm nay không được điều chỉnh giảm do chưa trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, số liệu trích quỹ chờ được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	805.925.145.960	258.534.550.548
Chi phí nhân công	91.729.189.959	78.404.046.158
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.757.267.748	12.715.052.159
Chi phí dịch vụ mua ngoài	180.363.818.795	167.488.232.799
Chi phí bằng tiền khác	104.654.382.281	853.810.618.863
Cộng	998.329.784.701	1.190.754.898.524

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	12.537.287.482	12.537.287.479
Trên 1 năm đến 5 năm	50.148.149.828	50.148.149.917
Trên 5 năm	46.332.738.803	57.079.440.977
Cộng	109.018.176.211	128.265.878.373

Tổng số tiền thuê phải sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là 8.953.600.289 đồng (năm trước là 10.167.942.455 đồng).

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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 và hạ tầng khu đô thị và khu kinh tế.

Xây dựng: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, 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 đi hành, cho thuê văn phòng.

Cho năm tài chính kết thức ngày 31-12-2021	Bất động sản	Xây dựng	Sản xuất & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	1.171.124.812.301	(762.772.898)	181.960.891.832	1.352.322.631.435
Chi phí bộ phận	(865.254.050.415)	-	(201.208.540.808)	(866.462.591.223)
Kết quả kinh doanh bộ phần	305.870.761.886	(762.772.898)	(19.247.648.976)	483.860.040.412

Doanh thu tài chính	5.186.313.144
Chi phí tài chính	(42.326.650.168)
Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	1.438.143.408
Chi phí bán hàng	(22.738.380.107)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(40.335.190.052)
Thu nhập khác	7.088.512.542
Chi phí khác	(3.462.483.105)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(80.292.997.852)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả	855.042.888
Lợi nhuận sau thuế	311.249.351.298

Cho năm tài chính kết thức ngày 31-12-2020	Bất động sản VND	Xây dựng VND	Sản xuất & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	633.923.935.741	12.469.381.312	192.079.274.920	838.972.591.973
Chi phí bộ phận	(256.715.986.042)	(10.089.024.115)	(197.554.345.542)	(464.359.355.699)
Kết quả kinh doanh bộ phần	377.207.949.699	2.380.357.197	(4.975.070.622)	374.613.234.274

Doanh thu tài chính	5.579.405.780
Chi phí tài chính	(37.729.435.989)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	65.808.749
Chi phí bán hàng	(12.704.630.813)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(40.221.384.008)
Thu nhập khác	1.254.501.408
Chi phí khác	(2.203.358.058)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(57.852.012.198)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả	168.350.363
Lợi nhuận sau thuế	231.280.506.824

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

4. Thông tin về các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan và các khoản chi trả được thanh toán với các bên liên quan tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Các nghiệp vụ chủ yếu trong kỳ như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối năm phải thu(phải trả) VND
Trả trước ngắn hạn cho người bán			
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	11.173.020.730	11.173.020.730

Phải trả về thi công xây dựng			
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	88.200.118.922	(8.306.274.664)

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Điều hành của Công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng của Ban Điều hành	8.768.866.793	4.912.054.231
Thù lao, thưởng HĐQT và Ban kiểm soát	6.029.000.000	3.043.000.000

5. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

6. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ VND		Giá trị hợp lý VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương tiền	61.691.370.942	26.908.379.415	61.691.370.942	26.908.379.415
Phải thu khách hàng, phải thu khác	608.275.039.059	435.229.054.185	608.275.039.059	435.229.054.185
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	9.544.550.894	9.544.079.094	9.544.550.894	9.544.079.094
Cộng	679.510.960.895	474.701.513.294	679.510.960.895	474.701.513.294
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	1.343.360.272.898	1.014.535.245.136	1.343.360.272.898	1.014.535.245.136
Chi phí phải trả	7.601.579.223	13.093.888.785	7.601.579.223	13.093.888.785
Phải trả người bán, phải trả khác	624.754.435.862	438.013.925.171	624.754.435.862	438.013.925.171
Cộng	1.975.716.287.983	1.465.643.060.092	1.975.716.287.983	1.465.643.060.092

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để xác định giá trị hợp lý:

- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phản ánh gần xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định theo giá trị sổ sách.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

7. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

8. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng VND
Số cuối năm			
Các khoản vay	521.782.333.494	521.577.936.364	1.043.360.272.858
Phải trả người bán	187.581.504.334	-	187.581.504.334
Chi phí phải trả	7.601.579.223	-	7.601.579.223
Phải trả khác	455.602.031.174	1.570.900.374	457.172.931.548

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng VND
Số đầu năm			
Các khoản vay	554.942.110.129	459.593.136.007	1.014.535.246.136
Phải trả người bán	115.439.251.175	-	115.439.251.175
Chi phí phải trả	13.093.888.785	-	13.093.888.785
Phải trả khác	321.102.799.713	1.472.874.283	322.575.673.996

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

9. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi giá trị thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Các cổ phiếu của Công ty nằm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Người lập báo cáo:  004141 Trưởng

 Đặng Thị Thu

 Mai Thị Tuyết Lan

 Lê Việt Liên

Lập, ngày 01 tháng 01 năm 2022

CÔNG CHỨNG VIÊN
ĐẶNG THỊ THU

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Của **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ**
BÀ RỊA - VŨNG TÀU
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2-4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5-8
Báo cáo tài chính riêng đã được Kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	7-10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12-13
Thuyết minh Báo cáo tài chính	14-55

Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Khái quát chung về Công ty

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 18 tháng 7 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Tên tiếng nước ngoài : Bà Rịa - Vũng Tàu House Development Joint Stock Company
Tên viết tắt : HODECO
Trụ sở chính : Tầng 3, số nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP. Vũng Tàu.
Điện thoại/Fax : 0254 3856274 – 3850091/ 0254.3856205
E-Mail : info@hodeco.vn
Web : www.hodeco.com.vn

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Điều hành tour du lịch.

Vốn điều lệ : 1.080.856.930.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 108.085.693 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

Chi nhánh của Công ty	Địa chỉ
Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn Hodeco	Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu. Mã số: 3500444601-007

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
-------------	---------	---------------

Công ty con		
Công ty CP Xây dựng Bất động sản Hodeco	Số 23 Nguyễn Hữu Cầu, phường 3, TP. Vũng Tàu	51%
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Thôn 9 Gò Găng, xã Long Sơn, TP. Vũng Tàu.	60%
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, P. 7, TP. Vũng Tàu.	100%

Công ty liên kết		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Số 203 Lê Hồng Phong, phường 8, TP. Vũng Tàu	35%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, P. 7, TP. Vũng Tàu.	47,28%
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Thôn Kê Gà, xã Tân Thành, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận	30,7%

Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Tầng 3, Hodoco Plaza, số 26 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu

Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2022 là: 424.571.132.816 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2021 là: 310.677.063.360 đồng).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 506.937.514.396 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2022 lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là: 368.889.790.588 đồng).

Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay bổ sung bổ trên Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch
Ông Lê Viết Liên	Ủy viên
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên
Ông Lê Quốc Trung	Ủy viên
Ông Lê Quý Đình	Ủy viên
Ông Nguyễn Đình Duy	Ủy viên

Ban điều hành

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng

Ban kiểm soát

Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng ban
Ông Hoàng Chung Kiên	Kiểm soát viên
Ông Phan Văn Thắng	Kiểm soát viên

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đoàn Hữu Thuận - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Lê Viết Liên - Tổng Giám đốc Công ty, được Ông Đoàn Hữu Thuận ủy quyền để ký báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo giấy ủy quyền số 175/OUQ-PTN ngày 23/04/2021.

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Tầng 3, Indosun Plaza, số 26 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc báo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ; Thông Tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 về qui định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo Thông Tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 của Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 55 kèm theo.



Đại diện Hội đồng quản trị

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 09 tháng 03 năm 2023

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

Lê Việt Liên



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITING LIMITED COMPANY

Số: 08/BCKTTC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2022
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu*

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu**

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 09 tháng 03 năm 2023, từ trang 7 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP



Phượng Anh
Giấy chứng nhận ĐKKD Kiểm toán
Số: 0719-2023-133-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Hà Phương
Giấy chứng nhận ĐKKD Kiểm toán
Số: 4033-2023-133-1



B-21 22-400-04 1048

Mô số B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Đơn vị tính	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.197.534.095.803	2.035.494.278.988
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	5.309.504.516	51.094.916.791
111	Tiền		5.309.504.516	51.094.916.791
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		71.990.101.632	5.544.580.894
121	Chứng khoán kinh doanh	V.2a	111.442.477.635	5.544.906.075
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2a	(40.248.976.003)	(355.191)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	396.600.000	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.637.289.360.466	772.140.471.840
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	639.161.535.183	521.367.579.595
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	356.226.676.884	155.257.822.655
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	-
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	42.119.498.398	95.714.329.590
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(219.360.000)	(219.360.000)
138	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	Hàng tồn kho	V.6	1.075.960.395.228	1.199.979.167.876
141	Hàng tồn kho		1.075.960.395.228	1.199.979.167.876
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
180	Tài sản ngắn hạn khác		7.185.648.762	765.171.627
181	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	7.185.648.762	765.171.627
182	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
183	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
184	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
185	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		2.191.090.317.704	1.624.429.728.748
210	Các khoản phải thu dài hạn		22.320.000	23.272.320.000
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	Tiền trước cho người bán dài hạn		-	-
213	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	Phải thu dài hạn khác	V.9h	22.320.000	23.272.320.000
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	Tài sản cố định		297.327.319.638	316.994.288.215
221	Tài sản cố định hữu hình	V.8	296.323.114.301	309.943.801.215
222	Nguyên giá		301.903.000.303	306.518.505.534
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(5.579.886.002)	(9.574.704.319)
224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	Nguyên giá		-	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
227	Tài sản cố định vô hình	V.9	1.004.202.234	1.110.406.966
228	Nguyên giá		1.655.653.392	1.662.653.392
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(651.451.158)	(492.006.396)
230	Bất động sản đầu tư	V.10	96.643.871.867	44.489.287.618
231	Nguyên giá		70.094.027.338	36.364.100.790
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(13.450.155.381)	(11.874.813.154)
240	Tài sản dở dang dài hạn		1.070.357.318.840	642.790.747.247
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.11	1.070.357.318.840	642.790.747.247
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
280	Đầu tư tài chính dài hạn		722.916.979.148	594.714.000.000
281	Đầu tư vào công ty con	V.2c	33.650.000.000	665.650.000.000
282	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2c	675.801.970.148	5.800.000.000
283	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2a	13.464.000.000	13.464.000.000
284	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
285	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
290	Tài sản dài hạn khác		3.823.820.224	18.279.146.674
291	Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	3.823.820.224	18.279.146.674
292	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
293	Triển hi, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
298	Tài sản dài hạn khác		-	-
210	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.348.824.319.307	3.659.934.007.736

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Đơn vị tính	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		2.508.060.836.822	2.201.848.246.195
310	Nợ ngắn hạn		1.820.147.470.873	1.379.816.893.848
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	113.113.510.957	114.509.890.234
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	83.713.770.263	109.861.717.789
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	245.104.285.424	95.596.332.315
314	Phải trả người lao động		9.023.318.523	7.414.384.913
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	17.561.355.547	7.006.856.405
316	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.16a	522.030.893	294.464.998
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.17a	333.852.244.579	455.031.736.563
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.20a	993.389.998.968	491.854.597.845
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.18a	407.300.822	895.840.420
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	23.459.566.281	9.309.261.364
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	Nợ dài hạn		674.913.365.749	822.031.352.348
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.16b	9.305.303.025	-
337	Phải trả dài hạn khác	V.17b	1.570.800.374	1.570.800.374
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.20b	967.437.182.350	818.895.084.364
339	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	Dự phòng phải trả dài hạn	V.18b	-	564.287.511
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.843.963.481.688	1.488.087.701.841
410	Vốn chủ sở hữu		1.843.963.481.688	1.488.087.701.841
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.21	1.080.886.920.000	864.696.640.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.21	99.332.644.431	99.332.644.431
413	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Tiếp theo)

Hà số	NGUỒN VỐN	Đơn vị tính	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
415	Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.21	156.436.282.858	125.368.696.522
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.21	306.837.814.388	308.689.790.588
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		82.366.381.580	58.012.727.228
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		424.471.432.808	310.677.063.360
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
430	Nguồn kinh phí		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.348.624.218.307	3.658.934.007.726

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Thống Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Mai Thị Tuyết Lan

Lê Việt Liên

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2023

Ghi chú: Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc âm (...).

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	Năm nay VND	Năm trước VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	V.1	1.134.209.264.653	1.304.151.827.404
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	V.2	5.358.598.369	56.617.965.913
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	V.3	1.128.850.666.284	1.247.533.861.491
11	Chi phí bán hàng	V.4	678.667.991.720	770.696.636.468
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		450.182.674.564	476.847.225.023
21	Doanh thu hoạt động tài chính	V.5	261.630.815.183	6.699.751.395
22	Chi phí tài chính	V.6	121.963.155.482	41.454.502.261
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		80.074.825.973	40.923.306.794
25	Chi phí bán hàng	V.7	18.316.642.620	18.894.340.098
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	V.8	32.498.831.135	30.395.136.364
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		628.644.860.618	382.772.004.728
31	Thu nhập khác		3.068.077.381	202.827.679
32	Chi phí khác		165.171.796	3.279.862.555
40	Lợi nhuận khác	V.9	2.883.905.665	(1.076.834.880)
80	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		642.628.796.095	389.696.189.548
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.10	117.957.633.279	79.018.106.485
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
90	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		424.671.132.816	310.677.983.063

Người lập báo cáo

Kế toán trưởng

Dương Thị Ngọc

Mai Thị Tuyết Lan



Lê Việt Liên

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2023

**BÁO CÁO
 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	Lợi nhuận trước thuế		642.828.796.096	399.896.109.846
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		11.296.595.181	11.374.918.618
03	Các khoản dự phòng		39.094.791.403	(80.828.315)
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá đo định giá lại khoản mục tiền		6.573.744	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(5.305.508.539)	(5.113.038.408)
06	Chi phí tài trợ		80.074.825.973	40.323.306.794
08	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLD		666.685.933.887	436.796.885.534
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(241.897.878.625)	(392.405.631.215)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(303.587.798.945)	(14.951.994.748)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(442.782.807.696)	(282.110.521.307)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		8.035.148.315	13.992.354.892
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(101.897.871.560)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(80.074.825.973)	(40.323.306.794)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(17.785.877.362)	(85.304.467.421)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		13.420.000	1.490.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(25.018.827.858)	(22.047.183.294)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(838.311.685.944)	(327.352.641.554)
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và tài sản dài hạn khác		(14.558.940.975)	(7.879.823.182)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		-	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(396.800.000)	(50.000.000.000)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	80.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(138.864.819.247)	(30.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		290.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		6.306.508.539	5.113.608.408
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		141.685.348.317	(32.866.014.758)
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	58.373.792.981
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.113.210.218.782	1.020.795.575.873
34	Tiền trả nợ gốc vay		(794.132.719.856)	(981.872.478.029)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		319.077.498.926	397.496.891.805

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2022
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Số sđ	CHI TIẾT	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
90	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(47.548.838.501)	28.977.236.898
90	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		83.064.916.781	28.087.681.108
91	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		(6.073.744)	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	5.809.804.536	83.064.916.781

Người lập báo

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan



Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2023

Số số 3/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 18 tháng 7 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ	:	1.080.856.930.000	đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu	:	108.085.893	cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000	đồng Việt Nam
Mã chứng khoán	:		HDC

2. Cấu trúc Công ty

Chi nhánh của Công ty	Địa chỉ
Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn HODECO	Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu. Mã số chi nhánh: 3500444601-007

Các công ty con, công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh chính	Vốn điều lệ	% Sở hữu	% Biểu quyết
-----------------------------------	---------------------------	-------------	----------	--------------

Công ty con

Công ty CP XD Bất động sản Hodeco	Xây lắp	10 tỷ đồng	81	81
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Sản xuất và xây lắp	30 tỷ đồng	60	60
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Dịch vụ	10 tỷ đồng	100	100

Công ty liên kết

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	10 tỷ đồng	25	25
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú, giải trí	645 tỷ đồng	47,29	47,29
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Dịch vụ bất động sản	330 tỷ đồng	30,3	30,3

3. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp và dịch vụ.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

1. Ký kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính theo đồng Việt Nam.

III. CHUẨN MỤC 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 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các hàng tiền).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền đang chuyển và các khoản tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền thì được coi là các khoản tương đương tiền.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

3.1. Nguyên tắc ghi nhận

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền III, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền III, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua dựa trên thị trường và có giá trị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh của phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là công ty do Công ty kiểm soát cho đến ngày lập báo cáo tài chính hàng năm (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhận thu được lợi ích từ hoạt động của công ty nhận đầu tư vào.

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.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết). Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát của chính sách này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên kết 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.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn

góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì cần có đề xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết của phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Có tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Có tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Có tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chính lịch sử vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

1.2. Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

Dự phòng đầu tư cho mỗi khoản đầu tư tài chính bằng số vốn đã đầu tư và tính theo công thức sau:

$$\text{Mức dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính} = \left[\begin{array}{l} \text{Vốn góp thực} \\ \text{tế của các bên} \\ \text{tại tổ chức} \\ \text{kinh tế} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Vốn chủ} \\ \text{sở hữu} \\ \text{thực có} \end{array} \right] \times \frac{\text{Số vốn đầu tư của doanh nghiệp}}{\text{Tổng số vốn góp thực tế của các} \\ \text{bên tại tổ chức kinh tế}}$$

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán:

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được tính cho mỗi loại chứng khoán và tính theo công thức sau:

$$\text{Mức dự phòng giảm giá đầu tư chứng} \\ \text{khoán} = \begin{array}{l} \text{Số lượng chứng} \\ \text{khoán bị} \\ \text{giảm giá tại thời} \\ \text{điểm lập} \\ \text{báo cáo tài chính riêng} \end{array} \times \left[\begin{array}{l} \text{Giá chứng} \\ \text{khoán hạch} \\ \text{toán trên sổ} \\ \text{kế toán} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá chứng} \\ \text{khoán thực} \\ \text{tế trên thị} \\ \text{trường} \end{array} \right]$$

4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và luôn được phản ánh theo giá gốc trong thời gian tiếp theo. Dự phòng phải thu khó đòi được trình bày trên một tài khoản riêng.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản, giải thể hay các khó khăn tương tự hoặc các khoản phải thu có bằng chứng chắc chắn không thể thu được.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

5.1. Nguyên tắc định giá 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 được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.

Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

5.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

5.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp Kế khai thường xuyên.

5.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm cho các sản phẩm lỗi thời, hư hỏng, kém chất lượng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho lớn 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 dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

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

6.1. Công cụ, dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 20 triệu đồng.

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

6.2. Chi phí môi giới chuyển nhượng cổ phần

Chi phí môi giới chuyển nhượng cổ phần phân bổ vào chi phí theo tiến độ thực hiện chuyển nhượng cổ phần của hợp đồng dịch vụ.

6.3. Chi phí trả trước khác

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

7. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

7.1. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

Thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định hữu hình được ghi nhận là thu nhập khác và giá trị còn lại của tài sản thanh lý, nhượng bán được ghi nhận chi phí khác trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

7.2. Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp với đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho thuê bộ, 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: 3 năm.

8. Bất động sản đầu tư

8.1. Nguyên tắc ghi nhận

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 dẫn 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.

8.2. Phương pháp khấu hao

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

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

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

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn là các chi phí đầu tư xây dựng bất động sản để bán nhưng vượt quá chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty tại thời điểm báo cáo.

10. Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả người bán, phải trả nợ vay và phải trả khác là các khoản nợ được xác định về giá trị và thời gian và được ghi nhận theo nghĩa vụ thực tế phát sinh trong tương lai, liên quan đến hàng hóa, dịch vụ Công ty đã nhận được.

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

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

Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

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

11. Vay

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

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

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

12. Vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ 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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

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 hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	:	149.792.970.235 VND
Trong đó:		
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	69.718.144.262 VND
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	80.074.825.973 VND

13. 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.

14. 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 trả

khóa chính lịch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về báo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

15.1. Vốn góp của chủ sở hữu

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

15.2. Thặng dư vốn cổ phần

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 tài phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cầu 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 tài phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

15.3. Cổ phiếu quỹ

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".

15.4. Các quỹ

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 đi được nêu trong Điều lệ và quy chế quản lý tài chính của Công ty.

16. Phân phối lợi nhuận

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tích 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 ẩn). Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được ưu 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 có tác 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.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

17.1. 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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác)

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.

17.2. 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 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 định giá công việc hoàn thành.

17.3. 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 bán 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.

17.4. 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.

17.5. 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.

17.6. 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.

17.7. Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

18. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi

giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã bán trong kỳ.

20. Chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

20.1. 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

20.2. 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.

21. Lợi nhuận khác

21.1. Thu nhập khác

Gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Công ty.

21.2 Chi phí khác

Gồm những khoản chi phí phát sinh do các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động thông thường của Công ty.

22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại công ty là: 20%.

23. 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.

24. 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 định, giả định đặt ra.

25. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và các khoản vay.

26. **Bên liên quan**

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

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

V. **THÔNG TIN TRÌNH BÀY BỔ SUNG CHO NỘI DUNG TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	480.773.372	1.038.853.522
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.720.839.510	51.780.118.199
VND	4.197.221.680	51.778.843.887
USD	523.617.830	3.474.512
Tiền đang chuyển	337.941.634	245.945.040
Cộng	6.509.804.916	83.064.916.761

Trong tiền và tương đương tiền tại ngày 31/12/2022 có gốc ngoại tệ là: 22.372,05 USD; tại ngày 31/12/2021 có gốc ngoại tệ là: 147,20 USD.

2. Các khoản đầu tư tài chính

6) Chứng khoán kinh doanh	Số cuối năm VNĐ		Số đầu năm VNĐ					
	S/L	Giá gốc ⁽¹⁾ Dự phòng Giá trị hợp lý	S/L	Giá gốc ⁽¹⁾ Dự phòng Giá trị hợp lý				
Cổ phiếu		111.442.477.635	(40.248.976.003)	71.193.501.632	9.344.908.879	(305.191)	9.344.550.884	
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCS)	-	-	-	-	62	1.055.791	(305.191)	700.600
Ngân hàng TMCP UT & Phát triển VN (BID)	-	-	-	-	5	82.952	-	82.952
Công ty CP cấp nước BSH-VT (BWS)	798.148	4.193.767.332	-	4.193.767.332	798.148	4.193.767.332	-	4.193.767.332
Công ty CP Xây lập Thành Thiên Huế (HTH)	4.267.499	107.248.710.303	(40.248.976.003)	66.999.734.300	796.250	5.350.000.000	-	5.350.000.000
Cộng		111.442.477.635	(40.248.976.003)	71.193.501.632		9.344.908.879	(305.191)	9.344.550.884

(1) Thanh toán bằng dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Số đầu năm	Năm nay VNĐ		Năm trước VNĐ	
	Trích lập dự phòng bổ sung Hồi nhập dự phòng	(40.248.976.003)	-	(305.191)
Số cuối năm	(40.248.976.003)	-	(305.191)	471.200

b) Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn	Số cuối năm VNĐ		Số đầu năm VNĐ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
Tiền gửi có kỳ hạn (12 tháng)	306.600.000	-	306.600.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh	306.600.000	-	306.600.000	-
Cộng	306.600.000	-	306.600.000	-

Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/22/887TC/HD-HOĐECO ngày 18/03/2022; Số tiền gốc: 236.600.000 đồng; Lãi suất: 6,65%/năm; Kỳ hạn: 12 tháng.
 Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 02/22/887TC/HD-HOĐECO ngày 28/04/2022; Số tiền gốc: 160.000.000 đồng; Lãi suất: 6,65%/năm; Kỳ hạn: 12 tháng.

c) Đầu tư tài chính dài hạn	Số cuối năm VNĐ				Số đầu năm VNĐ			
	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	SL	%	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con								
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu ⁽⁶⁾	-	-	33.888.000.000	-	20.500.000	100	540.000.000.000	-
Công ty CP Bà Rịa và Xây lắp Hoáoco	1.800.000	60	18.000.000.000	-	1.800.000	60	18.000.000.000	-
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hoáoco	765.000	51	7.650.000.000	-	765.000	51	7.650.000.000	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hoáoco ⁽⁶⁾	-	80	8.000.000.000	-	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết								
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hoáoco	360.000	36	6.000.000.000	-	360.000	36	6.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu ⁽⁶⁾	30.500.000	47,29	570.201.976.148	-	-	-	-	-

Handwritten signature and stamp in red ink.

Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
 Tầng 3, Goodco Plaza, số 16 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu

Báo cáo tài chính riêng
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2022

c) Báo cáo tài chính chi tiết hợp	Số tiền năm VND			Số đầu năm VND		
	SL. %	Giá gốc	Dự Ghi trị hợp lý	SL. %	Giá gốc	Dự Ghi trị hợp lý
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Y Ngọc Bình Thuận (a)	10.000.000	30,3	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	1.346.400	13.464.000.000	-	13.464.000.000	13.464.000.000	-
		13.464.000.000	-	13.464.000.000	13.464.000.000	-
Cộng		722.918.879.148	-	722.918.879.148	722.918.879.148	-

(i) Nghị quyết của Hội đồng quản trị số: 46/NQ-HĐQT ngày 29/09/2022 về việc thông qua ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu và các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số: 01/HĐCQP-PTN, 02/HĐCQP-PTN, 03/HĐCQP-PTN, 04/HĐCQP-PTN ngày 14/12/2022. Tổng số hợp đồng chuyển nhượng của 04 hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là: 3.000.000 cổ phần (ba triệu cổ phần).

Nghị quyết của Hội đồng quản trị số: 58/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022 về việc đồng quan việc góp vốn và sử dụng thực hiện các công việc liên quan Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu. Công ty góp thêm vào Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu số vốn góp thêm 150 tỷ đồng, tương đương 15 triệu cổ phần.

(ii) Nghị quyết HĐQT số: 81/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 về việc thành lập công ty con là Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hudson.

(iii) Nghị quyết HĐQT số: 76/NQ-HĐQT ngày 18/11/2021 về việc hợp tác nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Y Ngọc Bình Thuận. Ngày 12/08/2022 Công ty nhận chuyển nhượng 10,0 triệu cổ phần Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Y Ngọc Bình Thuận.



3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	636.972.196.025	(219.360.000)	519.003.996.623	(219.360.000)
Các khách hàng khác	2.189.340.158	-	2.383.083.972	-
Cộng	639.161.536.183	(219.360.000)	521.387.080.595	(219.360.000)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan	-	-	7.340.385.245	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ông Đặng Văn Tàu ⁽ⁱ⁾	106.307.800.000	16.000.000.000
Ông Hoàng Kim Minh ⁽ⁱⁱ⁾	98.781.500.000	16.722.870.000
Bà Nguyễn Thị Hạnh ⁽ⁱⁱ⁾	94.223.262.000	33.226.462.000
Công ty CP Xây dựng Bất động sản HODECO	16.149.519.390	9.390.064.793
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	10.123.310.622	6.707.390.491
Ông Nguyễn Ngọc Tuấn	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	3.329.697.981	5.901.171.481
Công ty CP Skool Việt Nam	3.132.000.000	-
Công ty CP LIEF Việt Nam	1.322.400.000	1.322.400.000
Công ty TNHH Kiến trúc Miền Đông	1.098.000.000	1.098.000.000
Công ty TNHH Xây dựng kỹ thuật cơ điện VNEC	367.396.531	1.013.709.362
Bà Nguyễn Thị Phương Tâm	-	30.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	-	11.173.020.730
Công ty TNHH Redbud Việt Nam	-	3.040.400.000
Công ty TNHH Xây dựng trang trí nội thất Mai Sơn	-	2.113.196.130
Các nhà cung cấp khác	5.374.100.960	4.581.137.878
Cộng	356.226.676.984	156.267.922.666
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)	28.272.830.012	29.270.478.214

- (i) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án tại huyện Long Điền, Bà Rịa - Vũng Tàu.
 (ii) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Cụm Tiểu thủ công nghiệp Phước Thắng và dự án nhà ở 18,54 ha tại phường 12, TP. Vũng Tàu.
 (iii) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Vũng Tàu Wonderland.

5. Phải thu khác

a. Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tạm ứng	12.440.818.613	3.142.580.358
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.000.000	5.000.000
Phải thu khác	31.673.679.785	62.588.748.231
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sakum ⁽ⁱ⁾	23.700.000.000	-
Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	4.444.448.757	61.688.117.731
Cơ cấu Công ty CP Cấp nước Bà Rịa - Vũng Tàu	-	598.702.900
Các khoản phải thu khác	3.529.230.028	318.926.600
Cộng	43.119.498.396	66.714.325.889
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)	4.542.183.408	61.688.117.731

(i) Khoản phải thu theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 4861HD-PTN ngày 25/11/2021.

b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	22.320.000	22.320.000
Phải thu khác	-	23.250.000.000
Công ty CP Đầu tư XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	-	23.250.000.000
Cộng	22.320.000	23.272.320.000

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.260.596.091	715.229.881
Công cụ, dụng cụ	-	3.717.740
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ⁽ⁱ⁾	875.118.821.487	1.088.868.875.291
Hàng hóa	19.898.924	-
Hàng hóa bất động sản ⁽ⁱⁱ⁾	99.581.477.728	113.394.344.964
Cộng	1.675.960.395.228	1.198.879.167.876

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở phức hợp The Light City	811.158.486.221	838.802.036.483
Khu nhà ở phía Tây đường 3 tháng 2	73.428.196.879	72.600.896.988
Khu Biệt thự Ngọc Trác 2 tại phường 8, TP. Vũng Tàu	34.085.017.717	-
Khu du lịch giải trí Đại Dương Vũng Tàu	-	15.780.862.776
Khu nhà ở phía Đông đường 3 tháng 2	34.655.471.300	30.894.204.465

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
(i) Chi phí của xuất, kinh doanh dở dang		
Khu nhà ở Eastown Phú Mỹ	10.691.893.606	11.582.809.871
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	-	7.882.144.844
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, phường 9, TP. Vũng Tàu	3.482.504.098	4.182.740.272
Chung cư Eastown Phú Mỹ	7.658.940.838	8.338.286.396
Các công trình khác	-	872.082.816
Cộng	296.118.821.487	1.098.868.876.291
(ii) Hàng hóa bất động sản, gồm:	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Căn hộ Fusion Suites tại số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	61.738.950.641	58.841.791.321
Chung cư Lã A, số 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Vũng Tàu	30.020.831.196	35.637.683.213
Chung cư Bình Giã Resident	-	10.912.804.541
Khu dân cư Phú Mỹ, TX. Phú Mỹ	4.616.323.889	4.616.323.889
Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu	185.472.000	185.472.000
Cộng	99.561.477.726	110.294.284.964
Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp đảm bảo các khoản vay: 999.330.050.343 đồng.		
7. Chi phí trả trước		
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí môi giới chuyển nhượng cổ phần	5.615.729.954	-
Chi phí phần mềm và bản quyền	25.489.019	300.229.930
Chi phí mua bảo hiểm	584.522.962	374.817.990
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	414.040.393	41.191.791
Chi phí quảng cáo dự án The Light City	440.109.890	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	95.775.944	49.131.946
Cộng	7.185.648.762	765.171.627
b) Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	2.803.686.067	11.783.894.413
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	546.967.448	2.783.373.790
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng	556.579.133	823.285.004
Chi phí chung phục vụ hoạt động của văn phòng Công ty	-	1.402.819.429
Chi phí sửa chữa, cải tạo nhà cho thuê	-	370.176.219
Chi phí sửa chữa xe	147.424.038	389.595.962
Các khoản khác	68.873.548	747.197.841
Cộng	3.823.820.234	18.279.146.674

Công ty cổ phần Phân phối Nhà và Rào - Vàng Tân
 Tầng 3, Đường Phan, số 16, Nguyễn Thái Học, TP. Vàng Tân

Báo cáo tài chính riêng
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2022

K. Tài sản cố định hữu hình	Phần của	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thuật bị dùng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	27.396.138.289	16.867.831.832	12.713.683.836	2.998.882.888	107.542.448.833	168.818.868.534
Mua trong năm	-	144.816.162	-	582.096.235	-	730.914.417
Chuyển sang Công ty con liên doanh khác ⁽⁶⁾	(200.081.818)	(110.600.000)	-	(196.056.700)	-	(506.738.518)
	-	-	-	-	(4.728.673.128)	(4.728.673.128)
Số dư cuối năm	27.196.056.471	16.901.951.994	12.713.683.836	3.384.922.288	202.816.776.404	367.953.668.203
Đã khấu hao hết	9.750.542.939	15.756.931.832	2.366.056.666	1.422.437.306	-	29.305.968.743
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	28.833.388.879	16.867.831.832	4.866.346.872	2.236.668.288	13.033.017.666	65.877.254.319
Khấu hao trong năm	1.170.865.942	17.305.494	1.034.140.836	368.462.972	8.942.254.180	9.331.928.228
Chuyển sang Công ty con	(200.081.818)	(110.600.000)	-	(196.056.700)	-	(506.738.518)
Số dư cuối năm	29.804.172.999	16.774.437.326	6.838.398.308	2.408.914.662	19.875.271.718	69.439.344.002
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	16.762.748.419	-	7.808.306.368	763.214.400	204.509.431.978	209.343.861.215
Tại ngày cuối năm	15.581.792.479	127.212.888	6.773.556.722	988.947.723	372.841.004.689	206.323.114.291
					Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
					14.883.665.013	15.736.777.261

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp các khoản vay:

(i) Giám theo Biên bản lần việc ngày 13/06/2022 của Thanh tra Bộ Tài Chính về việc đối chiếu, rà soát kế khai thuế TNDN năm 2021.

9. Tài sản cố định vô hình		Phần mềm máy vi tính	
Nguyên giá			
Số dư đầu năm			1.692.693.392
Tăng trong năm			63.100.000
Số dư cuối năm			1.698.693.392
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm			462.096.299
Khấu hao trong năm			190.364.792
Số dư cuối năm			651.461.100
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm			1.110.486.996
Tại ngày cuối năm			1.094.292.234
10. 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	38.622.960.789	56.364.110.789
Tăng trong năm	-	13.729.926.556	13.729.926.556
Số dư cuối năm	17.741.150.000	52.352.877.336	70.094.027.336
Đã khấu hao hết			
Chờ thanh lý	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	11.894.843.164	11.894.843.164
Khấu hao trong năm	-	1.505.312.217	1.505.312.217
Số dư cuối năm	-	13.400.155.381	13.400.155.381
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	26.728.107.616	44.469.257.616
Tại ngày cuối năm	17.741.150.000	38.952.721.957	56.693.871.957

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng để chấp các khoản vay:	30.285.493.096	31.067.081.358

Công ty chưa định giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính 2022 theo chuẩn mực kế toán số 05: Bất động sản đầu tư do Chuẩn mực kế toán số 05 cũng như các quy định liên hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2022 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 Hudson Plaza, TTTM phường 7, TP. Vũng Tàu	41.189.097.835	10.903.604.839	30.285.493.096
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, TP. Vũng Tàu	8.074.195.742	1.547.554.189	6.526.641.553
Tầng tầng lộ A-Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu	9.917.929.120	778.067.864	9.139.861.256
Bất động sản cho thuê tại tầng hầm chung cư Bình Giã Resident, Phường 8, TP. Vũng Tàu	10.912.804.541	220.928.489	10.691.876.052
Cộng	70.094.027.338	13.450.155.381	56.643.871.957

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở 16,54 ha đất tại phường 12, TP. Vũng Tàu	275.932.825.215	-
Khu nhà ở tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	308.879.215.493	375.204.482.239
Khu nhà ở tại Bãi Dâu, phường 5, TP. Vũng Tàu	88.548.032.489	87.171.073.013
Cụm nhà phố CN & Đô thị Phước Thắng, TP. Vũng Tàu	137.106.933.979	71.090.903.940
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2, phường 8, TP. Vũng Tàu	-	87.782.898.415
Chung cư Thống Nhất, phường 3, TP. Vũng Tàu	43.891.307.774	43.891.307.774
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ, TX. Phú Mỹ	9.511.553.935	-
Dự án khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland	5.033.695.188	5.033.695.188
Sầu thị chung cư 25 tầng Ngọc Tước, TP. Vũng Tàu	-	1.608.090.909
Quyền SD đất tại đường Huỳnh Khương Ninh, TP. Vũng Tàu	956.598.969	956.598.969
Dự án khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhứt	499.156.008	-
Cộng	1.076.357.318.940	642.780.747.347

Giá trị ghi sổ của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là: 778.423.489.733 đồng.

12. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	6.247.355.180	1.768.299.369
Công ty CP Xây dựng Bất động sản Hodeco	18.849.467.518	1.275.176.473
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	22.941.031.419	8.308.274.864
Công ty TNHH XD Kỹ thuật Cơ điện VNEC	5.498.070.768	1.008.923.281
Đỗ Văn Tăng	8.143.880.000	80.102.490.000
Đặng Phương Vy	7.124.485.000	26.797.280.000
Đặng Văn Tàu	5.414.423.882	10.337.210.000
Bà Nguyễn Thị Phương Tâm	13.000.000.000	-
Công ty CP Đầu Tư Demandor	7.248.821.373	-
Bà Nguyễn Thị Hạnh	5.083.500.000	-
Các nhà cung cấp khác	11.962.896.817	3.967.275.487
Cộng	113.113.810.987	114.688.899.234
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)	48.037.804.117	12.548.790.206

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	80.338.986.954	198.213.023.290
Các khách hàng khác	378.783.309	448.714.489
Cộng	80.717.770.263	198.661.737.779

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Số cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	23.712.511.414	68.812.357.360	24.752.511.414	67.772.357.360
Thuế tiêu thụ đặc biệt	3.427.894	23.221.018	24.735.418	1.913.288
Thuế thu nhập doanh nghiệp	70.898.810.934	117.967.633.279	17.785.677.362	170.840.366.851
Thuế thu nhập cá nhân	1.205.815.237	11.197.536.778	8.248.368.418	6.153.785.587
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	720.969.075	394.298.075	326.702.500
Các loại thuế khác	6.187.040	826.730.298	622.737.804	8.189.798
Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	88.293.633.530	88.293.633.530	-
Cộng	85.896.332.315	287.631.073.326	108.823.120.217	246.104.285.424

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
15. Chi phí phải trả ngắn hạn		
Chi phí Dự án Ngọc Tước 2, phường 8, TP. Vũng Tàu	-	1.726.789.945
Chi phí XD khách sạn Fusion Vũng Tàu	-	3.805.265.108
Chi phí lãi vay	15.901.287.510	-
Chi phí trích trước hoạt động KS Fusion Suites Vũng Tàu	1.141.188.742	1.362.041.463
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	341.790.289	341.790.289
Các khoản chi phí phải trả khác	177.090.000	-
Cộng	17.661.356.547	7.035.886.805
16. Doanh thu chưa thực hiện		
a) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	622.030.893	294.464.998
Cộng	622.030.893	294.464.998
b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		
Doanh thu nhận trước	5.905.303.025	-
Cộng	5.905.303.025	-
17. Phải trả khác		
a) Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	331.287.400	358.380.750
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1.421.079.438	-
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	949.596.046	529.122.715
Các khoản phải trả, phải nộp khác	331.150.281.094	452.148.235.098
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát	1.742.633.232	16.463.877.140
Phạm Thị Thu Lộc	6.400.000.000	6.400.000.000
Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion	3.251.064.335	2.539.216.091
Nhận góp vốn dự án Đại Dương Vũng Tàu	295.415.000.000	390.000.000.000
Nhận góp vốn dự án Nhà trẻ, khu VHHT, TX. Phú Mỹ	19.398.750.000	17.398.750.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	14.942.814.127	16.994.291.967
Cộng	323.862.244.678	462.001.728.563

b) Phải trả dài hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.570.900.374	1.570.900.374
Cộng	<u>1.570.900.374</u>	<u>1.570.900.374</u>
18. Dự phòng phải trả		
a) Dự phòng phải trả ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình An	-	996.940.420
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	407.388.822	-
Cộng	<u>407.388.822</u>	<u>996.940.420</u>
b) Dự phòng phải trả dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	-	564.387.611
Cộng	<u>-</u>	<u>564.387.611</u>
19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	9.369.291.364	3.505.114.744
Số trích trong năm	39.095.412.872	27.909.809.894
Số chi trong năm	(25.505.107.955)	(22.045.863.264)
Số cuối năm	<u>23.489.596.281</u>	<u>9.369.291.364</u>

20. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND		Trong năm VND	Số đầu năm VND	
	Có giá trị	Số có khả năng trả nợ		Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	370.228.615.191	370.228.615.191	486.983.468.634	247.885.609.583	247.801.919.593
Nguồn ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽ⁱ⁾	59.230.790.012	59.230.790.012	237.435.035.476	241.690.474.442	63.490.618.979
Nguồn ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga ⁽ⁱⁱ⁾	70.557.437.664	70.557.437.664	96.998.143.399	102.387.159.050	75.945.653.615
Nguồn ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex ⁽ⁱⁱⁱ⁾	66.337.020.063	66.337.020.063	66.337.020.363	66.549.037.000	66.549.037.000
Nguồn ngân hàng TMCP Tiên Phong ^(iv)	90.109.377.072	90.109.377.072	160.406.174.914	70.266.707.542	-
Nguồn ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(v)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Lương Gia ^(vi)	25.000.000.000	25.000.000.000	-	25.000.000.000	25.000.000.000
Các khoản vay ngắn hạn khác ^(vii)	39.000.000.000	39.000.000.000	4.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (*)	223.190.363.884	223.190.363.884	201.246.393.884	221.964.888.292	243.861.888.292
Nguồn ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	95.000.000.000	95.000.000.000	95.000.000.000	95.000.000.000	95.000.000.000
Nguồn ngân hàng TMCP Phương Đông	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000	15.202.961.440	15.202.961.440
Nguồn ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	153.516.000.000	153.516.000.000	131.611.000.000	127.865.900.000	149.790.000.000
Nguồn ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga	32.289.927.000	32.289.927.000	32.289.927.000	15.022.426.812	15.022.426.812
Nguồn ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex	50.664.000.000	50.664.000.000	50.664.000.000	6.964.000.000	6.964.000.000
Nguồn ngân hàng TMCP Tiên Phong	16.680.406.876	16.680.406.876	-	-	-
Cộng	623.389.996.985	623.389.996.985	916.482.957.426	708.947.506.296	491.664.997.945

i. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/0003/4618/DTD ngày 30/11/2021, Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 30/11/2021; Thời hạn vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức vay: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,27% đối với 10,1% khoản vay vào từng lần rút vốn, Hình thức trả nợ theo kỳ là Quyển rút đồng, lãi và tư sản gắn liền với các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 59.235.790.012 đồng. Tổng giá trị (tính trên toàn báo) 165.496.022.180 đồng.

8. Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, chi nhánh Vũng Tàu
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/254135/HTM ngày 06/12/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 06/12/2022; Thời hạn vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,15% đến 11,25%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Tài sản đảm bảo trên vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022 là: 70.557.437.854 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 95.000.000.000 đồng.
9. Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, chi nhánh Vũng Tàu
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.30392/2022/HTD/DM-DN-PC/ Bank VT ngày 16/11/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 16/11/2022; Thời hạn vay: Theo từng lần rút vốn nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,6%/năm đến 13%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất các dự án của Công ty; Số dư nợ tại ngày 31/12/2022: 66.337.020.063 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng.
10. Ngân hàng TMCP Tiên Phong, chi nhánh Sài Gòn
- Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 154/2022/HTD/TDS ngày 17/11/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 17/11/2022; Thời hạn vay: Theo từng lần rút vốn nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9%/năm đến 9,5%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Các Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc số thửa của công ty; Số dư nợ tại ngày 31/12/2022: 61.744.714.896 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 61.750.000.000 đồng.
11. Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 154/2022/HTD/TDS ngày 17/11/2022; Thời hạn thấu chi: Tối đa 12 tháng; Thời hạn hiệu lực hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 17/11/2022 đến ngày 17/11/2025; Hạn mức thấu chi: 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,5%/năm; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 28.364.662.176 đồng.
12. Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu
- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2022/HDC-VCS/HDHM ngày 10/01/2022; Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: đến ngày 25/03/2023; Lãi suất: 7%/năm; Mục đích vay: Tài trợ nhu cầu tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc số thửa của công ty; Số dư nợ tại ngày 31/12/2022: 20.000.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 152.824.000.000 đồng.
13. Công ty TNHH Lương Gia
- Theo hợp đồng vay vốn số 165/HTVV-PTM ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng vay số 02/2022/PLHTVV-PTM ngày 24/05/2022; số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 24/05/2022 đến ngày 24/05/2023; 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.

vi. Các khoản vay ngắn hạn khác:

Là khoản vay ngắn hạn cấp các cá nhân để phục vụ hoạt động của xuất khẩu doanh nghiệp; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 79.000.000.000 đồng; Kỳ hạn vay: 1 năm tính từ ngày đến cho vay chuyển đổi số tiền vào tài khoản của Bà Rịa - Vũng Tàu; Lãi suất: 11%; đến 12%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.

(*) Vay dài hạn đến hạn trả: Xem thuyết minh chi tiết tại mục V.30 (b) - Vay dài hạn.

b) Vay dài hạn

	Số vốn năm VND		Trong năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tổng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(*)	56.000.000.000	56.000.000.000	-	56.000.000.000	112.000.000.000	112.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông ^(*)	25.000.000.000	25.000.000.000	-	14.000.000.000	49.000.000.000	49.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam ^(*)	328.781.706.504	328.781.706.504	-	131.811.000.000	470.392.706.504	470.392.706.504
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga ^(**)	84.554.019.705	84.554.019.705	36.880.793.900	4.646.354.172	52.311.603.972	52.311.603.972
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex ^(**)	155.674.000.000	155.674.000.000	169.236.000.000	22.000.000.000	8.328.000.000	8.328.000.000
Ngân hàng TMCP T liên phòng ^(**)	70.891.941.724	70.891.941.724	35.162.311.124	-	31.709.635.603	31.709.635.603
Các khoản vay dài hạn khác ^(**)	197.867.943.206	197.867.943.206	128.917.045.206	27.193.123.288	95.143.123.288	95.143.123.288
Tổng phải trả	28.667.548.191	28.667.548.191	38.891.846.447	1.424.296.296	-	-
Tổng phải thanh toán	28.667.548.191	28.667.548.191	30.061.845.447	1.424.296.296	-	-
Cộng	867.437.162.268	947.437.162.268	404.438.871.742	256.876.773.796	819.895.064.364	819.895.064.364

(*) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu

Hoạt động vay số 63/6003466/2017/HTĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất là 9%/năm; Thời hạn vay 84 tháng; Hình thức cho thuê tiền vay là tài sản và quyền sở hữu của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 112.000.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 56.000.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 391.191.932.839 đồng.

(ii) Ngân hàng TMCP Phương Đông, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-DN ngày 14/04/2021; Hạn mức cho vay 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất của dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022: 49.000.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 35.000.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 150.511.000.000 đồng.

(iii) Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng tổng lần số 2015/HĐC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,4%/năm đến 10,4%/năm; Thời hạn vay: 96 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đông, phường 12, TP. Vũng Tàu; 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 31/12/2022: 52.900.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 35.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 17.500.000.000 đồng.

Hợp đồng cho vay tăng lần trong dài hạn số 2019/HĐC-VCB/TĐH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,2%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 m² để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đông Phường 12, TP. Vũng Tàu (gọi đơn 1); 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 31/12/2022: 57.898.230.338 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 33.498.230.338 đồng.

Hợp đồng cho vay tăng lần trong dài hạn số 2019/HĐC-VCB/TĐH ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,2%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng để tạo quỹ đất cho dự án Trâu Phú Hải Châu, Phường 3, TP. Vũng Tàu; 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 31/12/2022: 9.730.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 6.496.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 3.234.000.000 đồng.

Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HĐC-VCB/ĐHTD ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,2%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở Hải Đông "The light city" (Đợt 1 - Giai đoạn 1) tại phường 12, TP. Vũng Tàu; 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 31/12/2022: 116.843.946.773 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 87.020.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 284.549.636.266 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

(iv) Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng trong dài hạn số 01/2019/HĐTD-LDN 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 Phố Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 9,15%/năm; Thời hạn cho vay 67 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 116.843.946.773 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 32.289.927.008 đồng; vay dài hạn: 84.554.019.765 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng.



(v) Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PCBANKVT ngày 01/04/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Phục vụ vốn đầu tư các dự án của Công ty; Lãi suất: 9,7%/năm đến 10,4%/năm; Thời hạn cho vay: 36 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất của dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 8.228.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 6.664.000.000 đồng; Vay dài hạn: 1.574.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PCBANKVT ngày 18/03/2022; Hạn mức tín dụng: 220.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 60 tháng; Lãi suất: 9,7%/năm đến 13%/năm; Mục đích vay: Tài trợ cho các tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Tài sản thuộc sở hữu của công ty; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của bên thứ ba; Số dư nợ tại ngày 31/12/2022: 198.000.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 44.000.000.000 đồng; Vay dài hạn: 154.000.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 339.082.000.000 đồng.

(vi) Ngân hàng TMCP Tiên phong, chi nhánh Sài Gòn

Hợp đồng cho vay số 577/2021/HĐTD/TTKD.KDQJ02 ngày 09/12/2021; Hạn mức cho vay: 1.000.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Mục đích vay: Thanh toán chi phí của Dự án Khu Đô thị Phước Thắng; Lãi suất: 10,3%/năm; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 87.572.398.400 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 14.680.456.876 đồng; Vay dài hạn: 70.891.941.724 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 591.050.000.000 đồng.

(vii) Các khoản vay dài hạn khác

Là khoản vay dài hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 197.867.943.206 đồng; Kỳ hạn vay: 3 năm tính từ ngày bên cho vay chuyển để số tiền cho vay vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 10%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.

(viii) Trái phiếu doanh nghiệp do Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phát hành ngày 31/10/2022 với mệnh giá 100.000.000 đồng/ trái phiếu, số lượng trái phiếu đã phát hành: 200 trái phiếu, lãi suất trái phiếu: 11%/năm cho 6 tháng đầu tiên và lãi suất được thay đổi 6 tháng 1 lần theo lãi suất cơ sở công khai do 4%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Kỳ hạn trái phiếu: 24 tháng kể từ ngày phát hành; Mục đích của phát hành trái phiếu (31/10/2022): Dùng để vào dự án Khu phố ở Hù: Đông - The Light City tại địa chỉ phường 12, TP. Vũng Tàu. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 123.740.250.000 đồng.

21. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	665.108.376.000	84.786.054.877	(10.508.802.607)	102.413.791.880	375.157.812.054	1.118.668.716.054
Tăng vốn do chia cổ tức	166.280.376.000	-	-	-	(166.280.376.000)	-
Tăng vốn do phát hành (ESOP)	33.257.900.000	-	-	-	-	33.257.900.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	310.677.063.360	310.677.063.360
Bản cổ phiếu quỹ	-	14.547.089.554	10.508.802.507	-	-	25.115.892.061
Trích lập các quỹ	-	-	-	21.954.904.943	(50.864.714.626)	(27.909.809.684)
Số dư cuối năm trước	864.696.646.000	99.332.644.431	-	120.368.696.822	368.698.790.888	1.458.087.791.641
Số dư đầu năm nay	864.696.646.000	99.332.644.431	-	120.368.696.822	368.698.790.888	1.458.087.791.641
Tăng vốn do chia cổ tức ⁽ⁱ⁾	218.160.200.000	-	-	-	(218.160.200.000)	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	424.571.132.816	424.571.132.816
Trích lập các quỹ ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	-	31.067.705.338	(73.163.116.008)	(36.095.412.673)
Số dư cuối năm	1.082.856.846.000	99.332.644.431	-	156.436.392.858	696.837.614.296	1.843.663.481.685

(i) Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty số 18/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/03/2022.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Ông Đoàn Hữu Thuận	106.407.450.000	9,84	82.125.960.000	9,50
Các cổ đông khác	974.449.480.000	90,16	782.570.660.000	90,50
Cộng	1.080.856.930.000	100	864.696.640.000	100

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	864.696.640.000	865.158.370.000
Vốn góp tăng trong năm	216.160.290.000	189.536.370.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.080.856.930.000	864.696.640.000

d) Cổ phiếu (mã chứng khoán HDC)

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	108.085.693	95.409.664
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	108.085.693	95.409.664
Cổ phiếu phổ thông	108.085.693	95.409.664
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	108.085.693	95.409.664
Cổ phiếu phổ thông	108.085.693	95.409.664
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

e) Chia cổ tức

Trong năm 2022, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2022 số 18/NQ-DHCD ngày 31/03/2022 như sau:

Tỷ lệ chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	25%
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	216.160.290.000 đồng.
Trích quỹ đầu tư phát triển	:	31.067.706.336 đồng.
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	31.067.706.336 đồng.
Trích khen thưởng Ban điều hành	:	8.027.706.336 đồng.

22. Các khoản nợ ngoài Bảng Cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	209.444.800	209.444.800
Cộng	209.444.800	209.444.800

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	121.187.170.913	60.598.910.241
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.013.022.093.740	1.243.594.917.163
Cộng	1.134.209.264.653	1.304.193.827.404
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán	-	504.545.455
Hàng bán bị trả lại	3.358.598.369	56.113.420.458
Cộng	3.358.598.369	56.617.965.913
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	121.187.170.913	60.598.910.241
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	1.007.663.495.371	1.186.976.951.250
Cộng	1.128.850.666.284	1.247.575.861.491
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	118.771.478.273	82.537.169.776
Giá vốn kinh doanh bất động sản	558.885.513.447	878.149.405.893
Cộng	678.657.991.720	960.686.634.489
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	43.490.939	992.906.733
Lãi bán cổ phần	294.661.707.326	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.283.018.400	4.121.101.875
Lãi chênh lệch tỷ giá	180.286.167	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	685.193.298	1.540.152.987
Doanh thu hoạt động tài chính khác	115.043	-
Cộng	281.830.815.183	6.658.791.385

	Năm nay VND	Năm trước VND
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	80.074.826.973	40.923.306.794
Lãi chậm trả	1.232.320.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	6.573.744	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán KD và tồn thất đầu tư	43.249.435.785	(471.200)
Chi phí tài chính khác	-	521.886.927
Cộng	121.563.156.482	41.454.532.251
7. Chi phí bán hàng		
Chi phí cho nhân viên bán hàng	4.906.444.425	5.320.355.703
Chi phí tiếp thị, mối giới, quảng cáo, phục vụ bán hàng	13.320.072.740	12.925.245.209
Chi phí khác	90.125.455	648.735.158
Cộng	18.316.642.620	18.894.345.069
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí cho nhân viên quản lý	13.316.412.802	16.309.916.991
Chi phí hội nghị, tiếp khách	9.016.441.733	4.632.317.913
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.433.373.524	1.483.257.818
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	2.795.317.036	2.640.195.990
Chi phí khác	5.837.386.040	5.310.445.854
Cộng	32.498.831.135	30.386.139.564
9. Lợi nhuận khác		
Thu nhập khác	3.069.877.381	202.827.678
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình xây dựng	1.353.862.827	-
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	810.940.420	-
Thu nhập khác	905.184.134	202.827.678
Chi phí khác	185.171.796	3.279.662.666
Các khoản bị phạt thuế	179.351.028	3.237.043.125
Chi phí khác	6.120.768	42.619.430
Lợi nhuận khác	2.883.905.585	(3.076.834.988)

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	542.828.798.095	389.695.935.845
Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm)	48.133.541.780	1.147.884.828
Các chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	54.395.980.180	5.268.986.501
Cổ tức được chia	(6.263.018.400)	(4.121.101.673)
Tổng lợi nhuận tính thuế	596.662.307.895	395.643.554.871
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	119.332.461.571	79.168.610.934
Thuế TNDN của các năm trước	(174.828.282)	849.485.551
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	117.604.179.289	79.019.125.483

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	489.201.042.338	483.812.861.073
Chi phí nhân công	91.098.126.827	65.707.907.180
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.515.411.937	11.374.518.618
Chi phí dịch vụ mua ngoài	363.330.570.862	175.348.554.596
Chi phí khác bằng tiền	173.604.490.845	101.522.610.200
Cộng	1.089.649.643.809	837.818.441.667

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	13.030.287.482	12.637.287.482
Từ 1 năm đến 5 năm	82.123.895.926	80.149.149.926
Từ 5 năm	38.316.534.934	46.332.738.803
Cộng	133.470.718.342	139.119.176.211

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là 11.682.060.045 đồng (năm trước là 8.953.600.289 đồng).

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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 và hạ tầng khu đô thị và khu kinh tế.

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 lễ hội, cho thuê văn phòng.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022	Bất động sản VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	1.007.863.495.371	121.187.170.913	1.128.850.666.284
Chi phí bộ phận	(558.886.513.447)	(118.771.478.273)	(678.657.991.720)
Kết quả kinh doanh bộ phận	447.776.981.924	2.415.692.640	450.192.674.564

Doanh thu tài chính			261.830.815.183
Chi phí tài chính			(121.563.155.482)
Chi phí bán hàng			(18.318.842.620)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(32.498.831.135)
Thu nhập khác			3.069.077.361
Chi phí khác			(185.171.796)
Thuế TNDN hiện hành			(117.967.833.279)
Lợi nhuận sau thuế			424.671.132.818

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Bất động sản VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	1.189.976.951.250	80.566.910.241	1.247.333.861.491
Chi phí bộ phận	(678.148.466.893)	(82.537.168.778)	(770.685.635.671)
Kết quả kinh doanh bộ phận	509.827.484.357	(1.970.258.536)	478.847.225.821

Doanh thu tài chính			8.659.761.365
Chi phí tài chính			(41.434.532.261)
Chi phí bán hàng			(18.894.340.058)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(30.395.170.364)
Thu nhập khác			202.827.678
Chi phí khác			(3.279.682.555)
Thuế TNDN hiện hành			(79.018.136.485)
Lợi nhuận sau thuế			316.677.363.380

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

Công ty không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

4. Thông tin về các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan và các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Các nghiệp vụ chủ yếu trong năm như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả) VND
Trả trước ngắn hạn cho người bán		29.272.830.012	29.272.830.012
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	10.123.310.622	10.123.310.622
Công ty CP Xây dựng - Bê tông sẵn Hodeco	Công ty con	19.149.519.390	19.149.519.390
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	-	-
Phải thu ngắn hạn khác		49.679.179.614	4.942.193.409
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Công ty liên kết	49.605.332.026	4.444.443.707
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	97.743.652	97.743.652
Phải trả về thi công xây dựng		223.648.273.968	(48.037.354.117)
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	41.451.056.788	(6.247.305.180)
Công ty CP Xây dựng - Bê tông sẵn Hodeco	Công ty con	87.011.229.197	(18.940.467.518)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	114.685.988.000	(22.941.031.419)
Doanh thu bán cho các bên liên quan		410.833.335	-
Công ty TNHH MTV Quản lý bê tông sẵn và dịch vụ Hodeco	Công ty con	410.833.335	-

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao và thưởng của thành viên Hội đồng quản trị⁽¹⁾		
Ông Đoàn Hữu Thuận	1.551.918.067	1.086.000.000
Ông Lê Việt Liên	1.136.780.000	882.000.000
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	989.166.667	802.000.000
Ông Nguyễn Tuấn Anh	607.333.333	126.000.000
Ông Lê Quốc Trung	609.000.000	982.000.000
Ông Lê Quý Định	507.333.333	126.000.000

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Nguyễn Đình Duy	824.000.000	176.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Thiệu Trúc	-	496.000.000
Bà Bùi Thị Thịnh	-	676.000.000
Ông Yostinus Tomi Aryanto	-	206.000.000
Ngân sách hoạt động HDQT, người quản trị công ty ^(a)	270.000.000	108.000.000
Thù lao, thưởng của Ban kiểm soát ^(b)		
Ông Hồ Diên Tiểu	426.000.000	330.000.000
Ông Hoàng Chung Kiên	294.000.000	211.000.000
Ông Phan Văn Thắng	294.000.000	211.000.000
Cộng ^(b+a+b)	7.268.800.000	6.829.300.000
Lương, thưởng của Ban điều hành ^(c)		
Ông Đoàn Hữu Thuận	2.222.307.904	2.691.820.600
Ông Lê Việt Liên	1.824.115.919	2.317.898.922
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	1.622.088.068	1.962.770.286
Bà Mai Thị Tuyết Lan	1.418.014.450	372.964.887
Bà Bùi Thị Thịnh	-	1.443.810.890
Cộng ^(c)	7.186.521.341	8.788.865.785

5. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

6. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ VND		Giá trị hợp lý VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản trưng tiền	5.509.504.516	53.064.916.761	5.509.504.516	53.064.916.761
Phải thu khách hàng, phải thu khác	681.283.993.581	640.154.869.185	681.283.993.581	640.154.869.185
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	71.390.101.832	9.544.550.894	71.390.101.832	9.544.550.894
Cộng	758.183.599.729	702.764.336.830	758.183.599.729	702.764.336.830

	Giá trị ghi sổ VND		Giá trị hợp lý VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	1.660.827.181.235	1.311.749.662.209	1.660.827.181.235	1.311.749.662.209
Chi phí phải trả	17.581.395.547	7.036.896.405	17.581.395.547	7.036.896.405
Phải trả người bán, phải trả khác	448.536.855.909	568.162.536.171	448.536.855.909	568.162.536.171
Cộng	2.126.925.173.791	1.887.948.896.785	2.126.925.173.791	1.887.948.896.785

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công ty tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và trong muốn giao dịch.

Phương pháp và giá định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phản ánh xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định theo giá trị sổ sách.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được đo lường có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

7. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công ty tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

8. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đặc hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng VND
Số cuối năm			
Các khoản vay	993.389.998.985	967.437.162.300	1.960.827.161.335
Phải trả người bán	113.113.510.957	-	113.113.510.957
Chi phí phải trả	17.561.396.547	-	17.561.396.547
Phải trả khác	333.852.244.579	1.570.900.374	335.423.144.952
Số đầu năm			
Các khoản vay	491.854.597.945	819.895.054.304	1.311.749.652.209
Phải trả người bán	114.559.896.234	-	114.559.896.234
Chi phí phải trả	7.036.696.408	-	7.036.696.408
Phải trả khác	453.031.736.963	1.570.900.374	454.602.636.937

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đặc hạn.

9. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty. Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công ty tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường người thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Người lập báo

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Dương Văn Liên

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2023



**CÔNG CHỨNG VIÊN
ĐẶNG THỊ THU**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



NỘI DUNG	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2-4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5-6
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7-10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12-13
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	14-58

Báo cáo số 28/2023

Đã được kiểm toán và
chứng nhận đúng theo quy định

Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Khái quát chung về Công ty

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000034) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 18 tháng 7 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Tên tiếng Anh : Bà Rịa - Vũng Tàu House Development Joint Stock Company
Tên viết tắt : HODECO
Trụ sở chính : Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP. Vũng Tàu.
Điện thoại/Fax : 0254.3856274 - 0254.3850091/ 0254.3856205
E-Mail : info@hodeco.vn
Web : www.hodeco.com.vn

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty: 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.

Vốn điều lệ : 1.080.856.930.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 108.085.693 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

Chi nhánh của Công ty	Địa chỉ	
Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn Hodeco	Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu. Mã số chi nhánh: 3500444601-007	
Các công ty con, công ty liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con		
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Số 23 Nguyễn Hữu Cầu, phường 3, TP. Vũng Tàu	51%
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Thôn 9 Cò Găng, xã Long Sơn, TP. Vũng Tàu.	60%
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, P. 3, TP. Vũng Tàu.	100%
Công ty liên kết		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Số 203 Lê Hồng Phong, phường 8, TP. Vũng Tàu	35%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, P. 3, TP. Vũng Tàu.	47,29%
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Thôn Kế Oá, xã Tân Thành, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận	30,3%

Công ty CP Phân triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Tầng 2, Hudson Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu

Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2022 là: 420.619.322.717 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2021 là: 311.249.351.298 đồng).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 502.888.021.205 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2022 lợi nhuận chưa phân phối là: 370.315.519.504 đồng).

Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch
Ông Lê Việt Liên	Ủy viên
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên
Ông Lê Quốc Trung	Ủy viên
Ông Lê Quý Định	Ủy viên
Ông Nguyễn Đình Duy	Ủy viên

Ban điều hành

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Việt Liên	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng

Ban kiểm soát

Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng ban
Ông Hoàng Chung Kiên	Kiểm soát viên
Ông Phan Văn Thắng	Kiểm soát viên

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đoàn Hữu Thuận - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Lê Việt Liên – Tổng Giám đốc Công ty, được Ông Đoàn Hữu Thuận ủy quyền để ký báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo giấy ủy quyền số 175/GUQ-PTN ngày 23/04/2021.

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần phân triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP; Đơn vị đi điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong

Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Tầng 3, Hiteco Plaza, số 16 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu

năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các định giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020; Thông Tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 về qui định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo Thông Tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 của Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 58 kèm theo.

Phê duyệt bởi Hội đồng quản trị



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đoàn Hữu Thuận
Vũng Tàu, ngày 09 tháng 03 năm 2023

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc
Lê Việt Liên



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 09 /BCKTTC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu*

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu**

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 09 tháng 03 năm 2023, từ trang 7 đến trang 58, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính đo gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và trình hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
Tổn Giám đốc



Phương Anh
Giấy chứng nhận ĐKKD Kiểm toán
Số: 0739-2023-133-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Hà Phương
Giấy chứng nhận ĐKKD Kiểm toán
Số: 4035-2023-133-1

Mô số: B 01-DNBN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.270.825.614.282	2.676.418.965.810
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	11.542.387.498	61.691.370.942
111	Tiền		11.542.387.498	61.691.370.942
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		71.890.121.832	9.544.650.894
121	Chứng khoán kinh doanh	V.2a	111.442.477.635	9.544.906.075
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2a	(40.248.978.003)	(355.191)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	396.600.000	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.088.796.482.887	730.895.447.443
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	703.687.852.136	585.184.369.740
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	337.377.288.437	145.962.728.364
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.5	10.800.000.000	-
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.6a	43.787.489.830	5.916.158.142
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.3	(6.832.174.916)	(6.087.808.823)
138	Tài sản trừ chi phí xử lý		-	-
140	Hàng tồn kho	V.7	1.091.828.685.680	1.899.015.814.877
141	Hàng tồn kho		1.091.824.633.269	1.899.314.892.296
144	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(296.047.819)	(296.047.819)
190	Tài sản ngắn hạn khác		7.887.076.916	9.172.801.884
191	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.6a	7.243.636.354	843.879.090
192	Thuế giữ trị giá tăng được khấu trừ		263.966.294	9.328.922.469
193	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.16a	57.452.277	-
194	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
195	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
200	NỢ PHẢI TRẢ		2.558.068.914.241	2.292.904.817.624
210	Nợ ngắn hạn		1.588.033.476.817	1.488.191.290.278
211	Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	137.102.897.815	187.581.804.334
212	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	94.063.621.508	199.851.896.489
213	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	247.579.712.835	96.854.521.103
214	Phải trả người lao động		10.836.152.428	8.104.813.747
215	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	17.561.398.547	7.801.519.223
216	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
217	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
218	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.18	73.849.073	254.464.998
219	Phải trả ngắn hạn khác	V.19a	335.059.472.895	455.602.031.174
220	Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	V.21a	721.810.481.369	521.782.333.494
221	Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.20	407.388.823	598.840.420
222	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		23.535.544.086	8.521.805.288
223	Quỹ bình ổn giá		-	-
224	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
230	Nợ dài hạn		970.035.437.724	803.713.227.349
231	Phải trả người bán dài hạn		-	-
232	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
233	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
234	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
235	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
236	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
237	Phải trả dài hạn khác	V.19b	1.570.900.374	1.570.900.374
238	Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	V.21b	968.464.837.350	821.577.939.364
239	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
240	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
241	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
242	Dự phòng phải trả dài hạn	V.20	-	564.387.811
243	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.863.771.852.230	1.483.977.488.967
410	Vốn chủ sở hữu		1.863.771.852.230	1.483.977.488.967
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.22	1.080.856.930.000	954.696.640.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.080.856.930.000	954.696.640.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.23	86.332.044.431	96.332.644.431
413	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Tiếp theo)

Biểu số	NGUỒN VỐN	Đơn vị tính	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
415	Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
416	Chính sách đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chính sách tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.22	158.173.858.021	126.874.171.240
419	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.22	502.888.021.205	370.315.519.504
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		83.520.702.271	80.976.213.246
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		419.367.318.934	309.339.306.260
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
425	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	V.22	22.520.396.573	22.758.813.782
430	Nguồn kinh phí		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.421.840.799.471	3.776.882.806.581

Người lập báo

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Mai Thị Tuyết Lan

Lê Văn Liên

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2023

Ghi chú: Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	Năm nay VND	Năm trước VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	V.1	1.303.389.521.752	1.410.192.324.821
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	V.2	5.358.598.369	67.899.893.196
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	V.3	1.298.030.923.383	1.342.292.431.625
11	Giá vốn hàng bán	V.4	818.794.812.875	808.402.591.023
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		479.236.110.508	433.889.840.602
21	Doanh thu hoạt động tài chính	V.5	290.511.905.300	5.195.313.144
22	Chi phí tài chính	V.6	123.802.346.601	42.326.850.168
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		82.291.218.092	41.795.454.701
24	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(7.385.495.783)	1.438.143.406
26	Chi phí bán hàng	V.7	22.989.323.571	22.738.380.107
27	Chi phí quản lý doanh nghiệp	V.8	47.389.532.285	40.335.190.382
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		637.891.417.664	387.894.276.825
31	Thu nhập khác		2.899.076.011	7.086.512.542
32	Chi phí khác		249.908.716	3.463.483.105
40	Lợi nhuận khác	V.9	2.838.169.295	3.893.029.437
80	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		640.327.696.949	390.667.336.662
81	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.10	119.219.994.776	80.292.897.852
82	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	V.11	498.309.456	(805.042.886)
90	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		420.615.322.717	211.249.351.299
91	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		419.367.318.934	209.339.306.260
92	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.252.003.783	1.910.045.039
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	V.12	4.299	3.347

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Dương Thị Ngọc



Mai Thị Tuyết Lan



Lê Văn Liên

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thay đổi mình	Năm nay VND	Năm trước VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	Lợi nhuận trước thuế		640.327.006.949	390.667.306.062
	Điều chỉnh cho các khoản		-	-
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		16.226.193.508	15.737.267.746
03	Các khoản dự phòng		36.646.147.498	1.257.366.718
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại mục tiền		6.573.744	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.420.543.849)	(5.362.138.173)
06	Chi phí lãi vay		82.291.218.062	41.795.454.700
07	Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLD		677.082.176.946	444.138.296.063
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(216.501.860.329)	(254.961.856.460)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		326.863.657.434	(126.725.189.257)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(393.388.174.827)	(201.048.829.404)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		9.298.903.415	13.084.533.937
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(101.867.571.960)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(82.291.218.062)	(41.795.454.700)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(16.473.698.368)	(96.415.221.174)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		13.420.000	1.490.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(26.481.527.956)	(22.418.583.263)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		66.234.096.668	(308.161.824.288)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng & tài sản dài hạn khác		(18.529.096.379)	(20.854.401.783)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCE, tài sản dài hạn khác		12.676.102.636	519.090.910
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(10.898.800.000)	(30.000.000.000)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	80.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(758.929.287.221)	(30.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		290.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.487.596.722	3.634.322.253
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(481.971.243.239)	(46.803.988.591)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	58.873.792.061
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.164.348.726.801	1.090.056.768.932
34	Tiền trả nợ gốc vay		(917.433.962.970)	(781.231.743.210)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.320.000.000)	(1.572.914.377)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		346.614.763.831	287.226.904.406

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
80	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(80.142.299.700)	21.782.991.827
80	Tiền và tương đương tiền đầu năm		81.691.370.942	28.828.279.418
81	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		(8.573.744)	-
72	Tiền và tương đương tiền cuối năm	V.1	11.842.387.498	81.691.370.942

Người lập báo

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan



Tổng Giám đốc

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính hợp nhất)

1. BẠC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số: 3300444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 28, ngày 28 tháng 10 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Điều trị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ	: 1.080.856.930.000	đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu	: 108.085.693	cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu	: 10.000	đồng Việt Nam
Mã chứng khoán	:	HDC

2. Cấu trúc Công ty

Chi nhánh của Công ty Địa chỉ

Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn Hodeco Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu.
Mã số chi nhánh: 3300444601-007

Các công ty con, công ty liên kết Lĩnh vực kinh doanh chính Vốn đầu tư % Sở hữu % Biểu quyết

Công ty con

Công ty CP XD Bất động sản Hodeco	Xây lắp	18 tỷ đồng	91	91
Công ty CP Đô thị và Xây lắp Hodeco	Sản xuất và xây lắp	30 tỷ đồng	80	80
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Dịch vụ	10 tỷ đồng	100	100

Công ty liên kết

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	16 tỷ đồng	38	38
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú, giải trí	845 tỷ đồng	47,29	47,29
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Dịch vụ bất động sản	330 tỷ đồng	30,3	30,3

3. Lĩnh vực, 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 ...

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

1. Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính theo đồng Việt Nam.

III. CHUẨN MỤC 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; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 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. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính hợp nhất do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền đang chuyển và các khoản tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền thì được coi là các khoản tương đương tiền.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1. Nguyên tắc ghi nhận

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lợi.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thì trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết). Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát của chính sách này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản được chia khác (ngoại lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Có tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Có tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Có tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khuôn khổ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chính lịch sử vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhận với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

2.2. Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng đầu tư cho mỗi khoản đầu tư tài chính bằng số vốn đã đầu tư và tính theo công thức sau:

$$\text{Mức dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính} = \left[\begin{array}{l} \text{Vốn góp thực} \\ \text{tỷ của các bên} \\ \text{tại tổ chức} \\ \text{kinh tế} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Vốn chủ} \\ \text{sở hữu} \\ \text{thực số} \end{array} \right] \times \frac{\text{Số vốn đầu tư của doanh nghiệp}}{\text{Tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế}}$$

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán :

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được tính cho mỗi loại chứng khoán và tính theo công thức sau:

$$\text{Mức dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán} = \begin{array}{l} \text{Số lượng chứng} \\ \text{khoán bị} \\ \text{giảm giá tại thời} \\ \text{điểm lập} \\ \text{báo cáo tài chính riêng} \end{array} \times \left[\begin{array}{l} \text{Giá chứng} \\ \text{khoán hạch} \\ \text{s toán trên sổ} \\ \text{kế toán} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá chứng} \\ \text{khoán thực} \\ \text{tỷ trên thị} \\ \text{trường} \end{array} \right]$$

3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và luôn được phân ánh theo giá gốc trong thời gian tiếp theo. Dự phòng phải thu khó đòi được trích bày trên một tài khoản riêng.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản, giải thể hay các khó khăn tương tự hoặc các khoản phải thu có bằng chứng chắc chắn không thể thu được.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi dựa vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4. Hàng tồn kho

4.1. Nguyên tắc định giá 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 được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.

Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

4.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

4.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên.

4.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ kế toán cho các sản phẩm lỗi thời, hư hỏng, kém chất lượng phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho lớn 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 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.

5. Chi phí trả trước

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

5.1. Công cụ, dụng cụ

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

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

5.2. Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 02 năm.

5.3. Chi phí trả trước khác

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

6. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

6.1. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

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

6.2. Tài sản cố định vô hình

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 địa 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: 3 năm.

7. Bất động sản đầu tư

7.1. Nguyên tắc ghi nhận

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà hoặc một phần của nhà hoặc cơ sở 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 định 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 định giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

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

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

7.2. Phương pháp khấu hao

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

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

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn là các chi phí đầu tư xây dựng bất động sản để bán nhưng vượt quá chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty tại thời điểm báo cáo.

9. Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả người bán, phải trả nợ vay và phải trả khác là các khoản nợ được xác định về giá trị và thời gian và được ghi nhận theo nghĩa vụ được phát sinh trong tương lai, liên quan đến hàng hóa, dịch vụ Công ty đã nhận được.

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

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

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

10. Vay

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

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

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

11. Vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ 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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

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 hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phần bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan với quá trình làm thủ tục vay.

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	:	162.009.362.364	đồng
Trong đó:			
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	89.718.144.262	đồng
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	82.291.218.082	đồng

12. 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 vào 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.

13. 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 năm 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 nhưng cơ 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.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

14.1. Vốn góp của chủ sở hữu

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

14.2. Thặng dư vốn cổ phần

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 của 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.

14.3. Cổ phiếu quỹ

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".

14.4. Các quỹ

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 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.

15. 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 trị (bắt lợi thương mại hay còn gọi là lợi thế thương mại ẩn). Trường hợp trả cổ

lợi, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phí 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 là do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, là do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phí 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.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

16.1. 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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);

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.

16.2. Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đã 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.

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

16.3. 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 bán 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.

16.4. 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 và 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.

16.5. Doanh thu hợp đồng 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.

16.6. 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.

16.7. 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.

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

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

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã bán trong năm.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản đảm bảo các nguyên tắc sau:

Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;

Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

19. Chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

19.1. 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang nào có một thời gian dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay xây dựng vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

19.2. 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.

20. Lợi nhuận khác

20.1. Thu nhập khác

Gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Công ty.

20.2. Chi phí khác

Gồm những khoản chi phí phát sinh do các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động thông thường của Công ty.

21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại công ty là 20%.

22. 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.

23. 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 kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tài sản thực 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.

24. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và các khoản vay.

25. 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.

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

V. THÔNG TIN TRÌNH BÀY BỔ SUNG CHO NỘI DUNG TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	749.584.534	1.537.046.511
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.434.871.330	88.908.379.301
VND	9.931.253.900	88.904.804.879
USD	503.617.430	3.474.513
Tiền đang chuyển	337.941.834	245.945.040
Cộng	11.542.397.498	91.691.370.942

Trung tiền và tương đương tiền tại ngày 31/12/2022 có gốc ngoại tệ là: 22.372,05 USD; tại ngày 31/12/2021 có gốc ngoại tệ là: 147,20 USD.

Công ty cổ phần Private Bank Asia Việt Nam
 Tầng 3, Modern Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP. Vinh, Nghệ An

Báo cáo tài chính hợp nhất
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2022

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

	Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn		Cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
Tiền gửi có kỳ hạn (12 tháng)	306.600.000	-	306.600.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh	306.600.000	-	306.600.000	-	-	-
Cộng	306.600.000	-	306.600.000	-	-	-

Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/22/18/PTG/AID-HOUBCO ngày 18/03/2022; Số tiền gửi: 236.600.000 đồng; Lãi suất: 6,65%/năm; Kỳ hạn: 12 tháng.
 Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 02/22/18/PTG/AID-HOUBCO ngày 28/04/2022; Số tiền gửi: 160.000.000 đồng; Lãi suất: 6,65%/năm; Kỳ hạn: 12 tháng.

c) Đầu tư tài chính dài hạn

	Đầu tư tài chính dài hạn		Số cuối năm		Số đầu năm	
	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Hodeco	560.000	30	6.875.520.416	-	6.875.520.416	-
Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu ⁶⁾	30.500.000	47,28	570.064.532.753	-	570.064.532.753	-
Công ty CP TM & DV BHS night dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận ⁶⁾	10.000.000	30,30	93.483.461.364	-	93.483.461.364	-
Công ty CP Đại Hồng Sơn	271.800	21,75	2.718.800.000	-	2.718.800.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	1.348.400		13.484.000.000	-	13.484.000.000	-
Cộng	662.800.000		662.800.000.000	-	662.800.000.000	-

- (i) Nghị quyết của Hội đồng quản trị số: 46/NQ-HĐQT ngày 29/09/2022 về việc thông qua kỳ kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu và các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số: 01/HĐCHCP-PTN, 02/HĐCHCP-PTN, 03/HĐCHCP-PTN, 04/HĐCHCP-PTN ngày 14/12/2022. Tổng số hàng cổ phần chuyển nhượng của Đại Dương Vũng Tàu bằng chuyển nhượng cổ phần là: 5.000.000 cổ phần (năm triệu cổ phần).
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số: 58/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022 về việc thông qua việc góp vốn và tổ chức thực hiện các công việc liên quan Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu. Công ty góp thêm vào Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu số vốn góp thêm 150 tỷ đồng, tương đương 15 triệu cổ phần.
- (ii) Nghị quyết HĐQT số: 70/NQ-HĐQT ngày 18/11/2021 về việc hợp tác liên chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngực Bà Rịa Thuận. Ngày 12/08/2022 Công ty nhận chuyển nhượng 10,0 triệu cổ phần Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngực Bà Rịa Thuận.



3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	637.359.805.385	(219.360.000)	511.763.610.378	(219.360.000)
Các khách hàng khác	66.328.048.771	(6.432.814.918)	73.420.759.362	(5.878.448.823)
Cộng	703.687.854.156	(6.652.174.918)	585.184.369.740	(5.897.808.823)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Nguyễn Thị Hạnh ⁽ⁱ⁾	94.223.282.000	-	33.226.482.000
Bà Nguyễn Thị Phương Tâm	-	-	30.000.000.000	-
Ông Hoàng Kim Minh ⁽ⁱⁱ⁾	98.781.500.000	-	18.722.970.000	-
Ông Đặng Văn Tàu ⁽ⁱⁱⁱ⁾	109.307.500.000	-	15.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	-	-	11.173.020.730	-
Nguyễn Ngọc Tuấn	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty CP Thiết kế - Xây dựng Tùng Anh	9.781.424.659	-	-	-
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	3.328.887.681	-	5.801.171.481	-
Công ty CP Sico Việt Nam	3.132.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển XD Đại Phát	-	-	4.323.631.253	-
Công ty TNHH Radbud Việt Nam	-	-	3.042.400.000	-
Công ty TNHH Xây dựng trang trí nội thất Mai Sơn	-	-	2.113.196.130	-
Các nhà cung cấp khác	8.841.894.097	-	12.491.876.790	-
Cộng	337.377.288.437	-	146.992.728.384	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	-	-	11.173.020.730	-

⁽ⁱ⁾ Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Vũng Tàu Wonderland.

⁽ⁱⁱ⁾ Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Cụm Tiểu thủ công nghiệp Phước Thịnh và dự án nhà ở 18,34 ha tại phường 12, TP. Vũng Tàu.

⁽ⁱⁱⁱ⁾ Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án tại huyện Long Điền, Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	Cuối năm		Đầu năm	
	Bà Bạch Thị Mai Hiền ⁽ⁱ⁾	3.900.000.000	-	-
Ông Lê Trung Thành ⁽ⁱ⁾	3.900.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Hồng Nam ⁽ⁱ⁾	3.900.000.000	-	-	-
Cộng	10.800.000.000	-	-	-

(i) Các hợp đồng cho cá nhân vay với thời hạn 3 tháng kể từ ngày 15/11/2022, lãi suất cho vay: 11%/năm.

6. Phải thu khác

a. Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tạm ứng	11.457.281.096	4.531.852.243
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.000.000	18.000.000
Phải thu khác	32.312.205.834	1.396.295.899
Cổ tức Công ty CP Cấp nước Bà Rịa - Vũng Tàu	-	558.702.900
Công ty CP Đầu tư Phát triển Sakura ⁽ⁱ⁾	23.700.000.000	-
Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	4.444.449.757	-
Các khoản phải thu khác	4.167.756.077	807.592.999
Cộng	43.787.486.930	6.916.158.142
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.4. Thông tin các bên liên quan)	4.542.193.408	61.688.117.731

(i) Khoản phải thu theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 486/HD-PTN ngày 25/11/2021.

b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	22.320.800	23.272.320.800
Cộng	22.320.800	23.272.320.800

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.388.948.516	(299.047.618)	2.021.132.787	(299.047.618)
Công cụ, dụng cụ	31.180.000	-	115.277.174	-
Chi phí sản xuất, KD dở dang ⁽ⁱ⁾	987.988.358.336	-	1.745.453.190.481	-
Thành phẩm	796.672.015	-	1.248.314.801	-
Hàng hóa	101.418.678	-	82.702.109	-
Hàng hóa bất động sản ⁽ⁱⁱ⁾	88.581.477.728	-	110.394.244.964	-
Cộng	1.295.824.833.269	(299.047.618)	1.859.214.882.296	(299.047.618)

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Khu nhà ở phức hợp The Light City, P.12, TP. Vũng Tàu	811.158.486.221	938.802.098.483
Khu nhà ở phía Tây đường 3/2	73.428.188.879	72.800.696.388
Khu Biệt thự Ngọc Túch 2 tại phường 8, TP. Vũng Tàu	34.885.017.717	-
Khu du lịch giải trí Đại Dương Vũng Tàu	-	840.341.888.283
Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	34.653.471.300	30.894.204.488
Khu nhà Ecotown Phú Mỹ	10.891.883.886	11.552.808.871
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	-	7.852.144.844
Chung cư Ecotown Phú Mỹ	7.658.949.838	6.358.298.996
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình tại P.9, TP. Vũng Tàu	3.482.504.086	4.182.740.272
Các công trình khác	12.869.736.849	32.868.562.479
Cộng	987.888.388.338	1.748.483.190.481

Hàng hóa bất động sản	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Căn hộ Fusion Suites tại số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	81.738.950.841	88.841.791.321
Chung cư Lô A, số 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Vũng Tàu	33.020.831.196	35.837.683.213
Chung cư Bình Giả Resident	-	10.912.804.841
Khu dân cư Phú Mỹ, TX. Phú Mỹ	4.618.523.889	4.618.523.889
Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu (dì nên)	185.472.000	185.472.000
Cộng	99.561.477.726	110.389.244.964

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 999.338.050.345 đồng.

8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí môi giới chuyển nhượng cổ phần	5.815.728.884	-
Chi phí phân mềm và bản quyền	25.469.819	300.229.830
Chi phí mua bảo hiểm	194.522.982	374.817.990
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	428.911.228	83.529.182
Chi phí quảng cáo dự án The Light City	440.109.890	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	142.912.753	105.001.894
Cộng	7.248.666.354	843.679.096

b) Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	2.903.686.097	11.763.694.413
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	546.957.448	2.783.273.780
Chi phí chung phục vụ hoạt động của Văn phòng Công ty	-	1.402.819.428
Chi phí sửa chữa, cải tạo nhà cho thuê	-	370.178.218
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	989.333.491	1.302.338.030
Chi phí khác	392.012.650	1.480.298.443
	-	-
Cộng	4.411.989.636	19.102.670.310

Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
 Tầng 3, số nhà Phố, số 36 Nguyễn Thái Học, P. Vũng Tàu

Báo cáo tài chính hợp nhất
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2022

9. Tài sản dễ định giá	Nhà cửa	Máy móc (thuế bị)	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác (Fuction Sinter)	Tổng cộng VNĐ
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	48.331.843.641	34.878.328.173	43.718.811.377	3.201.639.733	297.842.449.833	424.672.064.467
Mua trong năm	-	646.818.192	4.276.531.111	502.066.226	-	5.515.445.529
Đầu tư TSCĐ hoàn thành	145.894.299	-	-	-	-	145.894.299
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.508.885.714)	-	-	(1.508.885.714)
Biến động khác (*)	(200.081.819)	(110.800.000)	-	(196.096.700)	(4.725.673.126)	(5.292.411.646)
Số dư cuối năm	48.277.644.111	35.415.638.365	46.484.456.774	2.607.679.268	293.116.776.707	423.532.096.912
Hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	21.638.118.032	28.188.738.864	22.342.664.811	2.435.171.367	13.033.817.856	64.602.709.819
Khoá hao trong năm	1.964.205.797	1.554.748.817	3.640.690.177	209.616.878	6.942.254.190	14.471.515.029
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.508.885.714)	-	-	(1.508.885.714)
Biến động khác	(200.081.819)	(110.800.000)	-	(196.096.700)	-	(566.738.519)
Số dư cuối năm	23.348.242.010	28.632.686.671	24.474.469.274	2.608.731.545	19.976.071.946	96.998.600.815
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	23.695.725.609	8.723.682.119	21.374.146.566	766.468.366	264.809.431.978	345.969.384.638
Tại ngày cuối năm	21.877.404.101	8.815.632.284	22.009.987.500	988.947.723	272.041.504.699	326.833.496.297
					Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
					19.150.495.180	20.765.231.892

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp các khoản vay:

- (i) Giám theo Biên bản làm việc ngày 13/06/2022 của Thanh tra Bộ Tài Chính về việc đối chiếu, rà soát kế khai thuế TNDN năm 2021, số tiền: 4.725.673.129 đồng.

10. Tài sản cố định vô hình	Phần mềm máy vi tính
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	1.962.553.292
Mua trong năm	137.800.000
Số dư cuối năm	1.706.353.292
Hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	482.096.396
Khấu hao trong năm	201.366.262
Số dư cuối năm	683.462.658
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	1.110.456.896
Tại ngày cuối năm	1.046.890.734

11. Bất động sản đầu tư

x) Bất động sản đầu tư cho thuê	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	17.741.150.000	38.622.950.790	56.364.100.790
Tăng trong năm	-	13.728.926.556	13.728.926.556
Số dư cuối năm	17.741.150.000	52.351.877.346	70.093.027.346
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	11.894.843.154	11.894.843.154
Khấu hao trong năm	-	1.555.312.217	1.555.312.217
Số dư cuối năm	-	13.450.155.371	13.450.155.371
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	26.728.107.636	44.469.257.636
Tại ngày cuối năm	17.741.150.000	38.902.722.975	56.643.872.975

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng để chấp các khoản vay:	30.285.493.096	31.267.061.359
b) Bất động sản đầu tư chờ tăng giá		
	Quyền sử dụng đất VND	
Nguyên giá		
Số dư đầu năm		9.125.272.640
Chuyển nhượng		(6.116.114.448)
Số dư cuối năm		<u>3.009.158.192</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm		-
Khấu hao trong năm		-
Số dư cuối năm		<u>-</u>
Giá trị còn lại		9.125.272.640
Tại ngày đầu năm		<u>9.125.272.640</u>
Tại ngày cuối năm		<u>3.009.158.192</u>

Công ty chưa định giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính 2022 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 31/12/2022.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty tại ngày 31/12/2022 như sau:

Tên bất động sản đầu tư cho thuê	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại Hecoco Plaza, TTMM phường 7, TP. Vũng Tàu	41.189.097.935	10.903.604.839	30.285.493.096
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, TP. Vũng Tàu	8.074.195.742	1.547.554.180	6.526.641.563
Tầng lửng số A-Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu	8.917.929.120	778.067.864	8.139.861.256
Bất động sản cho thuê tại tầng hầm chung cư Bình Giả Resident, Phường 8, TP. Vũng Tàu	10.912.804.541	220.928.489	10.691.876.052
Cộng	70.094.027.338	13.450.156.381	56.643.871.957

12. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở 18,54 ha đất tại phường 12, TP. Vũng Tàu	275.932.823.215	-
Khu nhà ở tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	508.879.215.493	376.204.482.239
Khu nhà ở tại Bãi Dâu, phường 5, TP. Vũng Tàu	88.548.032.489	87.171.973.013
Cụm tiểu thủ CN & Đô thị Phước Thống, TP. Vũng Tàu	137.106.993.979	71.090.903.040
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2, phường 8, TP. Vũng Tàu	-	57.792.696.415
Chung cư Thống Nhất, phường 3, TP. Vũng Tàu	43.891.307.774	43.891.307.774
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ, TX. Phú Mỹ	9.511.553.935	-
Dự án khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland	5.033.695.188	5.033.695.188
Siêu thị chung cư 25 tầng Ngọc Tước, TP. Vũng Tàu	-	1.808.090.909
Quyển SD đất tại đường Huỳnh Khương Ninh, TP. Vũng Tàu	958.598.969	958.598.969
Dự án khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhứt	499.158.098	-
Cộng	1.870.387.218.840	642.780.747.247

Giá trị ghi sổ của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2022: 778.423.489.735 đồng.

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Văn phòng HODECO Bê tông	1.809.899.744	1.809.899.744
Cộng	1.809.899.744	1.809.899.744

14. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	22.941.031.419	9.305.274.694
Bà Nguyễn Thị Phương Tâm	13.000.000.000	-
Công ty TNHH TM-DV-XD Hoàng Anh	9.282.118.405	9.784.145.200
Công ty CP Đầu Tư Demando	7.248.821.373	-
Ông Đỗ Văn Tăng	8.143.680.000	80.102.480.000
Bà Đặng Phương Vy	7.124.465.000	26.797.280.000
Ông Đặng Văn Tàu	6.414.423.982	10.337.210.000
Bà Nguyễn Thị Hạnh	5.083.000.000	-
Công ty CP Phát Triển TM Toán Khoa	6.437.612.994	7.008.285.300
Công ty TNHH XD Kỹ thuật Cơ điện VNEC	6.498.070.768	1.305.923.281
Doanh Nghiệp Tư nhân Yến Nhung	3.748.457.013	4.501.106.200
Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển xây dựng Đại Phát	3.899.301.158	-
Công ty TNHH Anh Cường Thịnh	3.409.209.285	3.382.605.310
Công ty CP Đầu Tư Thương Mại Dịch Vụ LAMA IDICO	-	3.945.315.440
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh VLXD FICO	-	3.241.698.200
Các nhà cung cấp khác	34.092.188.541	28.458.262.729
Cộng	137.102.897.818	187.881.804.334

14. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.2: Thông tin các bên liên quan)	22.941.031.419	9.206.274.964

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	83.336.996.954	199.213.000.290
Các khách hàng khác	726.634.074	638.893.189
Cộng	94.063.631.028	199.851.893.479

16. Thuế

a) Thuế phải thu Nhà nước	Đầu năm VND	Số phải thu VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế TNDN nộp thừa	-	-	57.030.847	57.030.847
Các khoản thuế nộp thừa cho NN	-	-	421.430	421.430
Cộng	-	-	57.452.277	57.452.277

b) Thuế và các khoản phải nộp NN	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	24.141.096.485	72.863.196.461	27.227.621.895	89.796.631.291
Thuế tiêu thụ đặc biệt	3.427.684	23.221.018	24.735.415	1.913.286
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.473.054.587	119.219.954.778	19.416.687.521	171.276.341.842
Thuế thu nhập cá nhân	1.230.778.291	11.478.231.587	6.640.042.910	6.168.963.948
Thuế nhà đất và tiền sử dụng đất	-	720.869.076	394.296.875	326.702.890
Các loại thuế khác	6.187.046	832.730.258	529.737.504	9.189.798
Các khoản phí, lệ phí và khác	-	58.321.626.294	58.321.626.294	-
Cộng	96.884.821.103	263.179.879.447	112.464.687.915	247.878.712.836

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
17. Chi phí phải trả ngắn hạn		
Dự án đồi Ngạc Tước 2, phường 8, TP. Vũng Tàu	-	1.726.759.545
Chi phí xây dựng khách sạn Fusion Vũng Tàu	-	3.605.265.158
Chi phí lãi vay	10.901.267.516	-
Trích trước chi phí cho hoạt động Fusion Suite	1.141.168.742	1.362.641.463
Chi phí khấu dần cơ Phú Mỹ	341.790.289	341.790.289
Trích trước chi phí nguyên vật liệu	-	664.922.818
Chi phí phải trả khác	177.090.900	-
Cộng	17.661.266.647	7.601.379.233
18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	73.649.073	294.464.968
Cộng	73.649.073	294.464.968
19. Phải trả khác		
a) Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí ứng đoàn	501.583.734	570.276.072
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1.830.690.900	70.552.574
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	989.596.046	526.122.715
Các khoản phải trả, phải nộp khác	331.637.562.195	454.432.079.813
Nhận góp vốn dự án Đại Dương Vũng Tàu	285.415.000.000	390.000.000.000
Nhận góp vốn dự án Nhà trẻ, khu VHIT, TX. Phú Mỹ	19.398.750.000	17.398.750.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát	1.742.633.232	16.483.977.140
Phạm Thị Thu Lộc	6.400.000.000	6.400.000.000
Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion	3.251.064.335	2.939.216.091
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.730.134.628	21.340.136.562
Cộng	335.668.472.895	465.602.031.174
b) Phải trả dài hạn khác		
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.570.900.374	1.570.900.374
Cộng	1.570.900.374	1.570.900.374

20. Dự phòng phải trả	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự phòng phải trả ngắn hạn	407.388.622 ✓	996.840.420
Dự phòng bảo hành chung cư Bình An, phường 10	-	996.840.420
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	407.388.622 ✓	-
Dự phòng phải trả dài hạn	-	564.387.811
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	-	564.387.811
Cộng	407.388.622	1.561.228.231

21. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Số cuối năm VNĐ		Số trung năm VNĐ		Số đầu năm VNĐ	
	Giá trị	Số có khả sống trả nợ	Thống	Giảm	Giá trị	Số có khả sống trả nợ
Vay ngắn hạn	286.004.987.606	286.004.987.606	660.276.083.611	638.628.231.348	277.287.746.242	277.287.746.242
Nhà máy TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽¹⁾	72.300.762.416	72.300.762.416	256.400.716.422	263.303.317.833	78.113.284.927	78.113.284.927
Nhà máy TMCP Công nghiệp Việt Nam ⁽²⁾	14.200.000.000	14.200.000.000	30.983.310.123	24.982.919.823	9.099.569.700	9.099.569.700
Nhà máy Liên doanh Việt Nga ⁽³⁾	70.557.437.954	70.557.437.954	96.906.743.285	102.387.108.050	75.945.853.615	75.945.853.615
Nhà máy TMCP Xây Dựng Petrolimex ⁽⁴⁾	68.337.020.983	68.337.020.983	88.337.020.983	68.348.037.000	68.348.037.000	68.348.037.000
Nhà máy TMCP Tín Dụng ⁽⁵⁾	90.109.277.072	90.109.277.072	161.466.174.614	70.356.717.542	-	-
Nhà máy TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽⁶⁾	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	-	25.000.000.000	25.000.000.000
Công ty TNHH Lương Gia ⁽⁷⁾	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	19.550.000.000	19.550.000.000
Vay các đối tượng khác ⁽⁸⁾	36.000.000.000	36.000.000.000	29.200.000.000	10.050.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả ⁽⁹⁾	323.806.883.864	323.806.883.864	391.906.883.864	222.616.586.262	244.624.689.262	244.624.689.262
Nhà máy TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	56.000.000.000	56.000.000.000	56.000.000.000	56.000.000.000	56.000.000.000	56.000.000.000
Nhà máy TMCP Phương Đông	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000	16.382.661.440	16.382.661.440	16.382.661.440
Nhà máy TMCP Ngoại thương Việt Nam	933.516.000.000	933.516.000.000	1.311.511.000.000	127.895.000.000	148.790.000.000	148.790.000.000
Nhà máy TMCP Liên doanh Việt Nga	32.200.027.026	32.286.027.026	32.286.027.026	15.022.428.912	15.022.428.912	15.022.428.912
Nhà máy TMCP Công nghiệp Việt Nga	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000
Nhà máy TMCP Công nghiệp Việt Nam	50.664.000.000	50.664.000.000	50.664.000.000	6.064.000.000	6.064.000.000	6.064.000.000
Nhà máy TMCP Xây dựng Petrolimex	16.680.456.876	16.680.456.876	16.680.456.876	-	-	-
Cộng	721.810.481.399	721.810.481.399	962.276.967.486	762.240.819.600	621.782.333.484	621.782.333.484

a. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Đà Nẵng - Vĩnh Thọ

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/6003463/ĐTTD ngày 30/11/2021; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 30/11/2021; Thời hạn vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể không quá 12 tháng; Hạn mức vay: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,7% đến 10,5%/năm tùy vào từng lần rút vốn; 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 31/12/2022: 59.235.780.012 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 165.496.022.186 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/6003273/ĐTTD ngày 03/03/2022; Hạn mức vay: 5.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 03/02/2022 đến 02/02/2023 (Từng giấy nhận nợ thì đã không quá 6 tháng); Thời hạn vay: 06 tháng theo từng kế ước nhận nợ; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Lãi suất: 6%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 2.840.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 4.950.200.000 đồng.

Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2021/000374/ĐTTD ngày 21/10/2021; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng theo từng hợp đồng cụ thể; Thời hạn vay theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, báo lãnh, mở L/C; Hạn mức cấp tín dụng: 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,5% đến 8,5%/năm; Số dư ngày 31/12/2022: 10.124.982.404 đồng; Tài sản đảm bảo: Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên thứ ba; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 27.224.000.000 đồng.

a. Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Chi nhánh Đà Nẵng - Vĩnh Thọ

Hợp đồng cho vay hạn mức số 301.31.2021-ĐĐC-VIEM03HCTB80-HĐĐCĐC ngày 20/12/2021; Hạn mức vay: 15.000.000.000 đồng (bao gồm các khoản nợ được điều chỉnh bởi Hợp đồng cho vay hạn mức số 3008/2020-ĐĐC-VIEM/3HCTB80-HĐĐCĐC ngày 22/09/2020); Thời hạn vay: 20/12/2021 đến hết ngày 20/12/2022 (Từng giấy nhận nợ thì đã không quá 6 tháng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh của các công ty con; Lãi suất: 7,5% - 9%/năm; Tài sản đảm bảo: Các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 14.700.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 9.718.000.000 đồng.

ai. Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, Chi nhánh Vĩnh Thọ

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/25475/ĐĐM ngày 06/12/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 06/12/2022; Thời hạn vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể không quá 12 tháng; Hạn mức vay: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,15% đến 11,25%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, báo lãnh, mở L/C; 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 31/12/2022 là: 70.557.437.954 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 95.008.000.000 đồng.

ii. Ngân hàng TMCP Xây dựng Petrolimex, CN Vĩnh Thọ

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.30392/2022/HHT/ĐH404-DN/PG Bank VT ngày 16/1/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 16/1/2022; Thời hạn vay: Theo từng lần ước nhận nợ nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,5%/năm đến 17%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các dự án của Công ty; Số dư nợ tại ngày 31/12/2022: 66.337.020.063 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.800.000 đồng.
- a. Ngân hàng TMCP Tiên Phong, chi nhánh Sài Gòn
- Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 154/2022/HHT/ĐH ngày 13/1/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng này; Thời hạn vay: Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9%/năm đến 9,2%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Các Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của công ty; Số dư nợ tại ngày 31/12/2022: 61.744.714.806 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 61.250.000.000 đồng.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 154/2022/HHT/ĐH ngày 13/1/2022; Thời hạn thấu chi: Tối đa 12 tháng; Thời hạn hiệu lực hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 13/1/2022 đến ngày 13/1/2023; Hạn mức thấu chi: 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 13,5%/năm; Số dư nợ tại ngày 31/12/2022: 28.364.662.176 đồng.
4. Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu
- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2022/HDC-VCB/ĐHM ngày 10/01/2022; Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: đến ngày 23/03/2023; Lãi suất: 7%/năm; Mục đích vay: Tài trợ nhu cầu tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của công ty; Số dư nợ tại ngày 31/12/2022: 20.000.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 152.824.000.000 đồng.
5. Công ty TNHH Lương Già
- Theo hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng vay số 02/2022/PL/HĐVV-PTN ngày 24/05/2022; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 24/05/2022 đến ngày 24/05/2023; 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.
6. Các khoản vay ngắn hạn khác
- Là khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 39.000.000.000 đồng; Kỳ hạn vay: 1 năm tính từ ngày bắt đầu cho vay chuyển đổi số tiền vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 11% đến 17%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.
7. Vay dài hạn đến hạn trả: Xem thuyết minh chi tiết tại mục V.21 (b) - Vay dài hạn.



Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
 Tầng 3, Block 03/Phân, số 35 Nguyễn Thái Học, TP. Vũng Tàu

Báo cáo tài chính hợp nhất
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

b) Vay dài hạn	Cải năm VND		Trung năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Thống	Giữa	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	833.796.988.191	833.796.988.199	314.327.628.296	268.107.977.461	821.877.939.364	821.877.939.364
Nhà hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽¹⁾	338.781.700.504	338.781.700.504	-	131.811.000.000	470.382.706.564	470.382.706.504
Nhà hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽²⁾	96.000.000.000	96.000.000.000	-	96.000.000.000	112.000.000.000	112.000.000.000
Nhà hàng TMCP Liên doanh Việt Nga ⁽³⁾	84.554.019.765	84.554.019.765	30.890.703.965	4.648.354.172	52.311.603.972	52.311.603.972
Nhà hàng TMCP Thương Đông ⁽⁴⁾	35.000.000.000	35.000.000.000	-	14.000.000.000	49.000.000.000	49.000.000.000
Nhà hàng TMCP Tiên Phong ⁽⁵⁾	79.891.941.724	79.891.941.724	36.182.311.124	-	31.790.833.600	31.709.833.600
Nhà hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex ⁽⁶⁾	155.874.000.000	155.874.000.000	160.338.000.000	22.000.000.000	8.338.000.000	8.338.000.000
Nhà hàng TMCP Công thương Việt Nam ⁽⁷⁾	1.027.375.000	1.027.375.000	-	855.500.000	1.682.875.000	1.682.875.000
Các khoản vay dài hạn khác ⁽⁸⁾	197.887.940.206	197.887.940.206	128.917.940.206	27.193.123.268	96.143.123.268	96.143.123.268
Trait phần phát hành	28.887.548.191	28.887.548.191	30.091.840.447	1.424.298.298	-	-
Trait phần Doanh nghiệp ⁽⁹⁾	28.887.548.191	28.887.548.191	30.091.840.447	1.424.298.298	-	-
Cộng	968.464.637.382	968.464.637.389	484.419.871.742	267.832.273.756	921.877.939.364	921.877.939.364

1. Nhà hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng tăng lên số 2815/HĐC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng. Lãi suất: từ 9,4%/năm đến 10,4%/năm; Thời hạn vay: 96 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị để đại lý làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hối Đông, phường 12, TP. Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyết định bảo tiền vay là tài sản và quyết định đứng chủ các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022: 32.500.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 33.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 17.500.000.000 đồng.

Hợp đồng cho vay tăng lên trong dài hạn số 2019/HĐC-VCB/TTM ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,2%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.206,1 m² để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hối Đông Phường 12, TP. Vũng Tàu (gồm diện tích 1); Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyết định đứng chủ các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022: 57.898.250.238 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 24.490.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 33.498.250.238 đồng.

Chợ và phân phối trên Nhà Bè Rịa - Vũng Tàu
Tầng 3, Khu phố Phước Thái Học, TP. Vũng Tàu

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2022

Hợp đồng cho vay tổng lần trong dài hạn số 2019/HĐC-VCB/TH01 ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,2%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhập chuyển nhượng bất động sản dự án Trần Phú Bàu Dâu, Phường 3, TP Vũng Tàu; 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 31/12/2022: 9.730.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 6.496.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 3.234.000.000 đồng.

Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HĐC-VCB/DA10 ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 400.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,2%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở Hải Đăng "The light city" (Đợt 1 - Giai đoạn 1) tại phường 12, TP Vũng Tàu; 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 31/12/2022: 372.169.436.260 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 284.549.456.260 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

a. Ngân hàng TMCP Dân tư và Phát triển, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng vay số 03/0003462817/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất từ 9,1%/năm đến 10,9%/năm; Thời hạn vay 84 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 31/12/2022: 112.000.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 56.000.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 201.191.932.830 đồng.

ii. Ngân hàng TMCP Liên thành Việt Nga, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng trong dài hạn số 01/2019/HĐTD/LDN 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 9,15%/năm; Thời hạn cho vay 87 năm; Hình thức 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 31/12/2022: 116.843.946.773 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 32.289.927.808 đồng; vay dài hạn: 84.554.019.745 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 201.079.000.000 đồng.

iv. Ngân hàng TMCP Phương Đông, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-DN ngày 14/04/2021; Hạn mức cho vay 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10,15%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, mức hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022: 49.000.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 35.000.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 159.551.000.000 đồng.

v. Ngân hàng TMCP Tiên phong, Chi nhánh Sài Gòn

Hợp đồng cho vay số 37/021/HĐTD/TKD-KD002 ngày 09/12/2021; Hạn mức cho vay: 1.000.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 77 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Mục đích vay: Thanh toán chi phí của Dự án Khu Đô thị Phước Thắng; Lãi suất: 10,3%/năm; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên

đất thuộc sở hữu của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 87.372.398.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.878 đồng; Vay dài hạn: 70.691.941.224 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 591.050.000.000 đồng

Nguồn sáng TMCP Xăng dầu Petrolimex, chi nhánh Vũng Tàu

v.

Hợp đồng tín dụng số 319.20142/2021/HĐTĐH1.DN/PCBANKVT ngày 01/04/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Phục vụ vốn đầu tư các dự án của Công ty; Lãi suất: từ 9,7%/năm đến 10,4%/năm; Thời hạn cho vay 16 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyết và đảm bảo các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 8.338.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 8.664.000.000 đồng; Vay dài hạn đến hạn trả là: 8.664.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.674.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng

Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTĐ-DN/PCBANKVT ngày 18/03/2022; Hạn mức tín dụng: 220.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 60 tháng; Lãi suất: từ 9,7%/năm đến 12%/năm; Mục đích vay: Tài trợ các dự án đầu tư dự án phát triển kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Tài sản thuộc sở hữu của công ty; Quyết và đảm bảo các dự án và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của bên thứ ba; Số dư nợ tại ngày 31/12/2022: 198.000.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 48.000.000.000 đồng; Vay dài hạn: 154.000.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 3.39.082.000.000 đồng

v. Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng vay dự án đầu tư số 13/01/2021-HĐCVDATD-NHCTMB-1000000000 ngày 22/02/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000; Thời hạn vay: trong vòng 60 tháng và ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên; Mục đích vay: Đầu tư tài sản liên quan hệ thống HTTH-120-4M54300-CR L&I suất: 8,4%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là tran tiền hệ thống của công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 633.500.000 đồng; Trong đó Vay dài hạn đến hạn trả là: 198.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 433.500.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 5.267.990.000 đồng

Hợp đồng vay dự án đầu tư số 3103/2021-HĐCVDATD-NHCTMB-1000000000 ngày 14/02/2021; Hạn mức vay: 1.870.000.000 đồng; Thời hạn vay: trong vòng 60 tháng và ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên; Mục đích vay: Mua 3 xe tải hệ thống HONDA/DAIHAT; Lãi suất: 8,4%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là các xe tải hệ thống của công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 1.059.375.000 đồng; Trong đó vay dài hạn đến hạn trả là: 437.500.000 đồng; Vay dài hạn là: 571.875.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 3.660.000.000 đồng

v. Các khoản vay dài hạn khác:

Là khoản vay dài hạn của các tổ nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 197.667.945.206 đồng; Kỳ hạn vay: 3 năm tính từ ngày bên cho vay chuyển đủ số tiền cho vay vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 10%/năm; Tài sản đảm bảo: Không

h. Trái phiếu doanh nghiệp do Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phát hành ngày 31/10/2022 với mệnh giá 100.000.000 đồng/ trái phiếu, số lượng trái phiếu đã phát hành: 300 trái phiếu, lãi suất trái phiếu: 11%/năm cho 6 tháng đầu tiên và 8% suất được thay đổi 6 tháng 1 lần theo lãi suất cơ sở công bố do EVN/IN đang không chấp hạn 11%/năm. Kỳ hạn trái phiếu: 24 tháng kể từ ngày phát hành. Mục đích của phát hành trái phiếu (31/10/2022): Đầu tư vào dự án Khu đô thị Hái Hạng - Thị trấn City tại địa chỉ phường 12, TP. Vũng Tàu. Tài sản đảm bảo: Quyết và đảm bảo: Quyết và tài sản gắn liền với đất các dự án của Công ty. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 123.740.250.000 đồng

22. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phần quỹ	Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	668.156.370.000	84.788.884.877	(10.668.862.887)	933.793.238.464	278.634.906.618	30.436.353.836	1.142.139.629.887
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	308.338.308.280	1.916.043.038	311.249.381.298
Bán CP quỹ	-	14.547.082.564	10.368.862.307	-	-	-	25.115.892.861
Trích lập các quỹ	-	-	-	23.173.932.778	(51.380.323.274)	(104.930.414)	(28.311.360.812)
Tăng vốn do phát hành ESOP	33.257.000.000	-	-	-	(108.280.378.000)	-	33.257.000.000
Tăng vốn do chia cổ tức	668.160.370.000	-	-	-	-	(1.872.914.377)	(1.072.914.377)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	1.008.000.000	1.008.000.000
Cổ đông không kiểm soát mua CP	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	904.896.640.000	99.332.644.431	-	126.874.171.240	378.216.618.604	22.788.833.782	1.433.877.488.967
Số dư đầu năm nay	864.896.640.000	99.332.644.431	-	126.874.171.240	378.216.618.604	22.788.833.782	1.483.877.488.967
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	418.287.318.034	1.292.833.783	420.619.322.717
Trích lập các quỹ	-	-	-	31.298.686.781	(70.690.277.962)	(170.118.903)	(39.500.710.153)
Tăng vốn do chia cổ tức (i)	216.160.290.000	-	-	-	(216.160.290.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(1.320.000.000)	(1.320.000.000)
Biến động khác	-	-	-	-	15.793.709	-	15.793.709
Số dư cuối năm	1.080.956.930.000	99.332.644.431	-	158.172.858.021	662.868.021.209	23.820.368.673	1.965.171.863.236

(i) Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty số 18/NQ-DHCD ngày 31/03/2022.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Ông Đoàn Hữu Thuận	126.407.490.000	9,94	82.125.960.000	9,50
Các cổ đông khác	974.449.480.000	90,16	782.570.680.000	90,50
Cộng	1.080.856.930.000	100	864.696.640.000	100

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	864.696.640.000	985.156.370.000
Vốn góp tăng trong năm	216.160.290.000	189.538.270.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.080.856.930.000	864.696.640.000

d) Cổ phiếu (mã chứng khoán HDC)

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	108.085.693 ✓	96.469.664
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	108.085.693 ✓	96.469.664
Cổ phiếu phổ thông	108.085.693 ✓	96.469.664
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	108.085.693 ✓	96.469.664
Cổ phiếu phổ thông	108.085.693 ✓	96.469.664
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đ/CP		

e) Chia cổ tức

Trong năm 2022, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông của Công ty số 18/NQ-DHCD ngày 31/03/2022 như sau:

Tỷ lệ chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	25%
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	216.160.290.000 đồng
Trích quỹ đầu tư phát triển	:	31.067.706.336 đồng
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	31.067.706.336 đồng
Trích khen thưởng Ban điều hành	:	8.027.706.336 đồng

23. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

Nợ khác đối đã xử lý	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	209.444.800	209.444.800
Cộng	209.444.800	209.444.800

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán thành phẩm	137.749.154.761	118.773.275.469
Doanh thu cung cấp dịch vụ	139.958.059.506	63.187.316.363
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	488.954.575
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.025.684.307.485	1.227.742.778.214
Cộng	1.303.389.521.752	1.410.192.324.621
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay VND	Năm trước VND
Giảm giá hàng bán	-	1.796.272.728
Hàng bán bị trả lại	5.258.598.369	98.113.420.498
Cộng	5.258.598.369	99.909.703.226
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần bán thành phẩm	137.749.154.761	118.773.275.469
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	139.958.059.506	63.187.316.363
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	-	(782.772.898)
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	1.020.325.708.116	1.171.124.812.301
Cộng	1.298.033.822.383	1.282.322.831.436
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	121.554.946.479	106.489.626.118
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	132.105.907.466	94.719.014.490
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	-	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	563.094.358.930	665.254.090.415
Cộng	816.755.212.875	866.462.891.023
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	204.681.122	999.305.056
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu	264.881.707.326	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.283.017.800	2.680.885.100

	Năm nay VND	Năm trước VND
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi chênh lệch tỷ giá	180.286.187	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	680.193.288	1.548.152.988
Doanh thu hoạt động tài chính khác	119.843	-
Cộng	280.011.905.368	5.196.312.144
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	82.291.218.082	41.795.494.701
Lãi chậm trả	1.258.019.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	8.573.744	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán KD và tồn thất đầu tư	40.249.435.765	(471.200)
Chi phí tài chính khác	-	501.886.887
Cộng	123.802.246.601	42.328.690.188
7. Chi phí bán hàng		
Chi phí cho nhân viên bán hàng	4.909.444.425	5.320.395.703
Chi phí môi giới, tiếp thị, quảng cáo, phục vụ bán hàng	13.320.072.740	12.925.248.209
Chi phí vận chuyển	4.384.100.408	3.630.180.815
Chi phí khác	378.705.997	882.625.380
Cộng	23.992.323.571	22.758.380.107
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí cho nhân viên quản lý	24.087.426.715	22.910.324.908
Chi phí hội nghị, tiếp khách	9.828.171.897	4.654.141.365
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.528.118.880	1.985.791.252
Dự phòng phải thu khó đòi	554.368.093	1.338.195.033
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	2.941.325.888	2.940.188.090
Chi phí khác	8.750.123.214	7.206.538.514
Cộng	47.389.632.288	40.336.180.962

9. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	2.894.876.011	7.094.812.642
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình XD	1.353.892.827	-
Hoàn nhập chi phí hao mòn công trình	810.040.420	-
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	7.120.000	-
Thu nhập từ thanh lý bán TSCĐ	213.806.290	389.873.514
Xóa nợ phải trả	282.744.834	-
Chuyển nhượng quyền mua căn hộ The Light City	-	6.463.901.182
Thu nhập khác	218.511.540	302.937.946
Chi phí khác	249.906.718	3.463.463.105
Các khoản bị phạt hình chính, chậm nộp thuế	243.577.434	3.414.999.125
Chi phí khác	6.329.282	48.463.980
Lợi nhuận khác	2.636.169.295	3.591.029.437
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	540.327.586.949	390.667.306.062
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	119.364.793.066	79.498.711.213
Thuế TNDN của các năm trước	(174.828.292)	895.943.065
Các khoản thuế được giảm	-	(95.056.828)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	119.219.964.776	80.292.997.452
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	488.309.458	(855.042.888)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	488.309.458	(855.042.888)
12. Lợi cơ bán trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	419.367.218.934	309.339.306.260
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận	-	(39.350.991.161)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	419.367.218.934	269.988.715.099
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	67.544.177	83.143.874

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu [VND/CP] ²⁰	4.299	3.247

²⁰ Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay không được điều chỉnh giảm do chưa trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, số liệu trích quỹ chế được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	573.782.351.102	605.925.145.990
Chi phí nhân công	123.909.055.667	91.729.189.399
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.228.193.508	15.757.267.746
Chi phí dịch vụ mua ngoài	233.715.394.210	180.363.818.755
Chi phí bằng tiền khác	231.154.391.847	104.554.382.281
Cộng	1.178.789.896.434	998.328.784.791

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tài sản trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	13.030.287.482	12.637.257.482
Trên 1 năm đến 5 năm	62.123.899.938	60.149.145.928
Trên 5 năm	38.316.534.664	46.332.738.909
Cộng	113.470.722.084	119.119.142.319

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là 11.682.060.045 đồng (năm trước là 8.933.600.289 đồng).

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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 và hạ tầng khu đô thị và khu kinh tế.

Xây dựng: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, 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 lễ hội, cho thuê văn phòng.

Cho năm tài chính kết thức ngày 31-12-2022	Bất động sản	Xây dựng	Sản xuất & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	1.220.329.708.118	-	277.708.214.267	1.298.037.923.385
Chi phí bộ phận	(565.094.358.930)	-	(253.890.483.940)	(818.984.842.870)
Kết quả kinh doanh bộ phận	455.235.349.188	-	24.817.730.327	479.243.119.505

Doanh thu tài chính	260.011.905.366
Chi phí tài chính	(123.902.246.801)
Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	(7.385.495.780)
Chi phí bán hàng	(22.988.323.871)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(47.389.532.265)
Thu nhập khác	2.886.076.011
Chi phí khác	(245.906.716)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(119.218.954.776)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả	(488.309.496)
Lợi nhuận sau thuế	429.819.322.717

Cho năm tài chính kết thức ngày 31-12-2021	Bất động sản VND	Xây dựng VND	Sản xuất & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	1.171.124.812.301	(762.772.898)	191.960.591.832	1.352.322.631.435
Chi phí bộ phận	(865.294.090.419)	-	(201.208.540.808)	(966.452.591.023)
Kết quả kinh doanh bộ phận	305.830.721.882	(762.772.898)	(10.247.948.976)	488.860.045.412

Doanh thu tài chính	5.196.313.144
Chi phí tài chính	(42.326.892.168)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	1.438.143.436
Chi phí bán hàng	(22.738.360.107)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(40.335.190.062)
Thu nhập khác	7.096.512.942
Chi phí khác	(3.463.483.105)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(80.292.967.822)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả	855.042.888
Lợi nhuận sau thuế	311.249.281.298

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

4. Thông tin về các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan và các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Các nghiệp vụ chủ yếu trong kỳ như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối năm phải thu (phải trả) VND
Phải thu khác ngắn hạn		49.678.179.614	4.842.193.409
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	172.847.586	87.743.052
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Công	Công ty liên kết	49.505.332.028	4.444.449.757
Dương Vũng Tàu			
Phải trả về thi công xây dựng		114.685.988.300	(22.941.031.418)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	114.685.988.300	(22.941.031.418)

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Điều hành của Công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao, thưởng của thành viên Hội đồng quản trị⁽¹⁾		
Ông Đoàn Hữu Thuận	1.551.816.887	1.086.000.000
Ông Lê Việt Lân	1.136.750.000	882.000.000
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	989.166.967	802.000.000
Ông Nguyễn Tuấn Anh	507.333.333	126.000.000
Ông Lê Quốc Trung	689.000.000	682.000.000
Ông Lê Quý Định	507.333.333	126.000.000
Ông Nguyễn Đình Duy	624.000.000	176.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Thiển Trúc	-	496.000.000
Bà Bùi Thị Thịnh	-	676.000.000
Ông Yostina Tomi Aryanto	-	298.000.000
Ngân sách hoạt động HĐQT, người quản trị công ty⁽²⁾	270.000.000	159.000.000
Thù lao, thưởng của Ban kiểm soát⁽³⁾		
Ông Hồ Diên Tiêu	435.000.000	330.000.000
Ông Hoàng Chung Kiên	294.000.000	211.000.000
Ông Phan Văn Thắng	294.000.000	211.000.000
Cộng⁽¹⁾⁺⁽²⁾⁺⁽³⁾	7.268.900.000	6.028.000.000

Nội dung	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lương, thưởng của Ban điều hành⁽¹⁾		
Ông Đoàn Hữu Thuận	2.222.307.904	2.691.820.808
Ông Lê Việt Liêm	1.924.110.919	2.317.898.022
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	1.622.088.008	1.962.770.288
Bà Mai Thị Tuyết Lan	1.418.014.450	372.964.887
Bà Bùi Thị Thịnh	-	1.443.610.890
Cộng⁽¹⁾	7.186.521.341	8.789.865.793

3. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ VND		Giá trị hợp lý VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương tiền	11.542.397.498	81.891.370.942	11.542.397.498	81.891.370.942
Phải thu khách hàng, phải thu khác	740.845.494.190	608.275.039.059	740.845.494.190	608.275.039.059
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	71.590.101.632	9.544.590.884	71.590.101.632	9.544.590.884
Cộng	823.977.993.280	679.610.960.885	823.977.993.280	679.610.960.885
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	1.890.275.018.739	1.343.360.272.858	1.890.275.018.739	1.343.360.272.858
Chi phí phải trả	17.561.356.547	7.601.579.223	17.561.356.547	7.601.579.223
Phải trả người bán, phải trả khác	473.733.271.084	624.754.435.882	473.733.271.084	624.754.435.882
Cộng	2.181.569.646.370	1.975.716.287.963	2.181.569.646.370	1.975.716.287.963

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công ty tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phản ánh xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định theo giá trị sổ sách.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được đo không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

7. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

8. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chia chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng VND
Số cuối năm			
Các khoản vay	721.810.481.389	908.484.537.360	1.630.295.018.750
Phải trả người bán	137.102.897.815	-	137.102.897.815
Chi phí phải trả	17.561.356.547	-	17.561.356.547
Phải trả khác	335.058.472.895	1.570.900.374	336.629.373.269
Số đầu năm			
Các khoản vay	521.782.333.494	821.577.939.364	1.343.360.272.858
Phải trả người bán	167.581.504.334	-	167.581.504.334
Chi phí phải trả	7.801.579.223	-	7.801.579.223
Phải trả khác	455.602.031.174	1.570.900.374	457.172.931.548

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.



BỘ CÔNG THƯƠNG

9. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.
Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngân hàng, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.
Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.
Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Người lập báo

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Dương Thị Ngọc

Mai Thị Tuyết Liên

Lê Văn Liên
Ngày 09 tháng 03 năm 2023

CHỨNG THỰC
HẠN BÀ
Mai Thị Tuyết Liên
Ngày 14-11-2023
006142

**CÔNG CHỨNG VIÊN
ĐẶNG THỊ THU**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**
**Của CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ
BÀ RỊA - VŨNG TÀU**
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	6 - 6
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	12 - 12
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	14 - 35

Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023.

Khái quát chung về Công ty

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số r: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 30 ngày 13 tháng 7 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Tên tiếng nước ngoài : Bà Rịa - Vũng Tàu House Development Joint Stock Company
Tên viết tắt : HODECO
Trụ sở chính : Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP. Vũng Tàu
Điện thoại/Fax : 0254 3856274 - 3850091/ 0254.3856205
E-Mail : info@hodeco.vn
Web : www.hodeco.com.vn

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sở dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Điều hành tour du lịch.

Vốn điều lệ : 1.351.048.810.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 135.104.881 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

Chi nhánh của Công ty	Địa chỉ	
Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn Hodeco	Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu. Mã số: 3500444601-007	
Các công ty con, công ty liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con		
Công ty CP Xây dựng Bất động sản Hodeco	Số 23 Nguyễn Hữu Cầu, phường 3, TP. Vũng Tàu	51%
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Thôn 9 Gò Găng, xã Long Sơn, TP. Vũng Tàu.	60%
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, P. 7, TP. Vũng Tàu.	100%
Công ty liên kết		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Số 203 Lê Hồng Phong, phường 8, TP. Vũng Tàu	35%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, P. 7, TP. Vũng Tàu.	47,27%
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Thôn Ká Gà, xã Tân Thành, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận	34,85%

Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Tầng 3, Hodeco Plaza, số 26 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu

Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023 là: 53.682.964.923 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 là: 175.811.287.051 đồng).
Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2023 là: 201.268.661.427 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2023 lợi nhuận chưa phân phối là: 506.937.514.396 đồng).

Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính riêng

Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ.ĐHCD ngày 21/04/2023, Công ty đã phát hành 27.019.188 cổ phiếu để chia cổ tức. Số lượng cổ phiếu sau phát hành là 135.104.881 cổ phiếu. Sở giao dịch chứng khoán ĐS có Quyết định số 1214/QĐ-SGDHCM ngày 17/07/2023 chấp nhận số lượng chứng khoán thay đổi niêm yết là 27.019.188 cổ phiếu.

Ngày 13 tháng 7 năm 2023, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 29 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 1.351.048.810.000 đồng.

Người ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch
Ông Lê Việt Liêm	Ủy viên
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên
Ông Lê Quốc Trung	Ủy viên
Ông Lê Quý Định	Ủy viên
Ông Nguyễn Đình Duyệt	Ủy viên

Ban điều hành

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Việt Liêm	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng

Ban kiểm soát

Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng ban
Ông Hoàng Chung Kiên	Kiểm soát viên
Ông Phan Văn Thắng	Kiểm soát viên

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

Ông Lê Việt Liêm - Tổng Giám đốc Công ty, được ông Đoàn Hữu Thuận ủy quyền để ký báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023 theo giấy ủy quyền số 175/GUQ-PTN ngày 23/04/2021.

Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Tầng 3, Hadeco Plaza, số 26 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP; Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc với Báo cáo tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Dự ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020; Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 của Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 55 kèm theo.


Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đoàn Hữu Thuận
Vũng Tàu, ngày 18 tháng 8 năm 2023

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc


Tổng Giám đốc
Lê Việt Liên



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 459/BCKT/TC

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

*Về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu*

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu**

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 18 tháng 8 năm 2023, từ trang 7 đến trang 55 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa năm độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa năm độ.

Hà Nội, ngày 18 tháng 8 năm 2023
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
Phó Tổng Giám đốc



Trần Văn Ninh
Giấy chứng nhận ĐKKD Kiểm toán
Số: 3964-2022-133-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.287.819.049.724	2.187.534.000.603
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	6.793.452.947	6.509.004.518
111	Tiền		6.793.452.947	6.509.004.518
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		83.349.349.332	71.890.191.832
121	Chứng khoán kinh doanh	V.2a	113.422.443.135	111.442.477.835
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2a	(30.486.893.803)	(40.248.976.003)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	396.600.000	396.600.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.051.931.949.995	1.037.288.350.465
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	635.377.661.810	638.161.535.183
132	Tạm ứng cho người bán ngắn hạn	V.4	361.024.935.841	356.226.676.894
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD		-	-
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	-
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	55.748.712.544	42.118.498.399
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(219.380.000)	(219.380.000)
138	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	Hàng tồn kho	V.6	1.138.977.880.378	1.075.960.336.228
141	Hàng tồn kho		1.138.977.880.378	1.075.960.336.228
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	Tài sản ngắn hạn khác		6.786.417.072	7.185.648.762
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	6.786.417.072	7.185.648.762
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		2.180.064.874.828	2.181.290.317.794
210	Các khoản phải thu dài hạn		22.320.000	22.320.000
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	Phải thu dài hạn khác	V.9	22.320.000	22.320.000
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	Tài sản cố định		292.718.826.968	297.327.318.838
221	Tài sản cố định hữu hình	V.8	281.817.928.755	296.323.114.301
222	Nguyên giá		362.222.406.392	361.963.058.303
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(70.404.488.637)	(65.639.944.002)
224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	Nguyên giá		-	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
227	Tài sản cố định vô hình	V.3	900.880.310	1.004.202.234
228	Nguyên giá		1.656.603.382	1.656.603.382
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(754.723.082)	(651.401.158)
230	Bất động sản đầu tư	V.10	66.837.119.411	66.643.871.967
231	Nguyên giá		70.094.027.338	70.094.027.338
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(14.256.918.927)	(13.450.155.381)
240	Tài sản dở dang dài hạn		1.091.273.251.302	1.076.387.318.840
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.11	1.091.273.251.302	1.070.387.318.840
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
250	Đầu tư tài chính dài hạn	V.2c	727.726.026.148	722.916.976.148
251	Đầu tư vào công ty con		33.890.000.000	33.890.000.000
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		690.615.020.148	675.901.976.148
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		13.464.000.000	13.464.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	Tài sản dài hạn khác		2.484.352.602	3.823.520.224
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	2.484.352.602	3.823.520.224
262	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		-	-
263	Thiếu hi, vật tu, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.467.893.924.252	4.348.824.318.307

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		2.417.345.302.264	2.606.063.836.622
310	Nợ ngắn hạn		1.595.407.972.251	1.530.147.479.873
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	78.112.475.022	113.113.510.957
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	177.318.621.391	33.713.770.263
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	258.147.643.633	245.104.285.424
314	Phải trả người lao động		1.727.145.003	9.023.318.523
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	27.764.796.316	17.591.356.547
316	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD		-	-
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.16a	494.036.365	622.000.893
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.17a	355.321.224.016	333.852.244.578
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.20a	639.787.151.134	693.389.998.965
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.18	407.368.622	407.368.622
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	56.326.500.849	23.468.566.081
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	Nợ dài hạn		1.021.932.329.903	974.911.356.749
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.16b	5.691.212.115	5.905.303.025
337	Phải trả dài hạn khác	V.17b	1.486.270.374	1.870.900.374
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.20b	1.014.765.847.414	987.437.162.350
339	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.850.943.621.998	1.843.263.481.685
410	Vốn chủ sở hữu		1.850.943.621.998	1.843.263.481.685
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.21	1.381.048.810.000	1.080.868.900.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.21	99.332.644.431	99.332.644.431
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
415	Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.21	196.893.506.140	156.436.382.858
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.21	201.286.661.427	506.837.514.396
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		147.585.096.504	82.266.381.580
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		53.682.964.923	404.571.132.816
422	Nguyên vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
430	Nguyên kinh phí		-	-
431	Nguyên kinh phí		-	-
432	Nguyên kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.467.883.924.282	4.348.624.318.307

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Mai Thị Tuyết Lan

Lê Việt Diễn

Lập, ngày 18 tháng 8 năm 2023

Chú ý: Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc (...).

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
			đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
			VND	VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	242.804.650.274	700.798.004.725
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	-	5.358.598.369
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.3	242.804.650.274	695.439.406.356
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	129.845.780.674	399.037.302.440
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		112.958.869.600	296.402.103.916
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	4.338.526.671	6.120.622.477
22	Chi phí tài chính	VI.6	33.597.794.522	35.364.913.036
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		43.230.736.722	35.896.693.036
25	Chi phí bán hàng	VI.7	4.484.326.189	13.368.329.874
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.8	13.587.190.988	13.366.237.501
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		65.657.484.674	223.426.746.966
31	Thu nhập khác		615.914.791	1.772.401.707
32	Chi phí khác		63.599.694	6.265.082
40	Lợi nhuận khác	VI.9	652.314.907	1.772.126.025
80	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		66.269.799.481	225.192.882.011
91	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	12.526.834.558	49.381.594.990
92	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
90	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		53.742.964.923	175.811.287.021

Người lập báo

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Mai Thị Tuyết Lan

Lê Văn Liên

Lập, ngày 18 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	Lợi nhuận trước thuế		86.209.799.481	225.182.882.011
Điều chỉnh cho các khoản				
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.074.806.105	5.573.722.781
03	Các khoản dự phòng		(9.779.282.200)	19.327.085.011
06	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(4.283.911.953)	(5.647.688.888)
08	Chi phí lãi vay		43.230.739.722	35.896.693.028
09	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLĐ		101.051.361.155	280.342.694.820
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(10.403.182.330)	(366.347.695.391)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		80.923.417.612)	(283.716.880.037)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		89.794.109.689	134.895.693.254
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		1.758.299.312	8.811.328.244
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(1.979.965.500)	(130.890.720.000)
14	Tiền lãi vay đi trả		(48.834.990.318)	(35.896.693.028)
16	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11.000.000.000)	(2.000.000.000)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		9.690.000	13.420.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.840.579.042)	(19.227.791.020)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		22.687.004.854	(394.016.912.828)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và TS dài hạn khác		(259.348.089)	(74.052.562.792)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		-	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ khác		-	(395.920.000)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
26	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(15.000.000.000)	(8.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		195.950.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		43.504.753	5.547.688.889
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(15.028.893.336)	(84.801.473.904)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã P.hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		438.332.925.472	781.941.130.691
34	Tiền trả nợ gốc vay		(444.907.086.298)	(303.046.537.798)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(6.274.162.787)	428.894.592.893

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
			đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
			VND	VND
00	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		1.283.948.431	(29.923.483.838)
00	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		8.819.804.818	83.864.916.791
01	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	8.793.482.947	23.141.433.136

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Việt Liêm

Dương Thị Ngọc

Mai Thị Tuyết Lan

Lập, ngày 18 tháng 8 năm 2023

Mã số B 09c-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3300444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 30, ngày 13 tháng 7 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ : 1.351.048.810.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 135.104.881 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

2. Cấu trúc Công ty

Chi nhánh của Công ty

Địa chỉ

Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn Hodeco Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu.
Mã số chi nhánh: 3300444601-007

Các công ty con, công ty liên kết

	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	81	81
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Sản xuất và xây lắp	30 tỷ đồng	80	80
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Dịch vụ	10 tỷ đồng	100	100
Công ty liên kết				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	18 tỷ đồng	36	36
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú, giải trí	645 tỷ đồng	47,27	47,27
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	BDS và Dịch vụ	330 tỷ đồng	34,85	34,85

3. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp và dịch vụ.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

1. Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính theo đồng Việt Nam.

III. CHUẨN MỤC 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 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các hưởng tiền).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền đang chuyển và các khoản tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền thì được coi là các khoản tương đương tiền.

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại nơi công ty có giao dịch phát sinh.

Đối với việc định giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán thì thực hiện theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại nơi công ty mở tài khoản công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

3.1. Nguyên tắc ghi nhận

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh của phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là công ty do Công ty kiểm soát cho đến ngày lập báo cáo tài chính hàng năm (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty nhận đầu tư vào.

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 (ngoại 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.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết). Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát của chính sách này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoại 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.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Có tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Có tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Có tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.2. Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng đầu tư cho mỗi khoản đầu tư tài chính bằng số vốn đi đầu tư và tính theo công thức sau:

$$\text{Mức dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính} = \left[\begin{array}{cc} \text{Vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế} & \text{Vốn chủ sở hữu thực có} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{Số vốn đầu tư của doanh nghiệp} \\ \text{Tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế} \end{array} \right]$$

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán:

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được tính cho mỗi loại chứng khoán và tính theo công thức sau:

$$\text{Mức dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán} = \left[\begin{array}{l} \text{Số lượng chứng khoán bị giảm giá tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{cc} \text{Giá chứng khoán hạch toán trên sổ kế toán} & \text{Giá chứng khoán thực tế trên thị trường} \end{array} \right]$$

4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và luôn được phản ánh theo giá gốc trong thời gian tiếp theo. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lũy trên một tài khoản riêng. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản, giải thể hay các khó khăn tương tự hoặc các khoản phải thu có bằng chứng chắc chắn không thể thu được.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Từng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi của phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chỉ phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

5.1. Nguyên tắc đánh giá 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 được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.

Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Hàng tồn kho là Bất động sản được ghi nhận, đánh giá theo nguyên tắc: Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh thông thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị xuống cấp, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện. Chính

lịch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

5.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

5.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên.

5.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ kế toán cho các sản phẩm lỗi thời, hư hỏng, kém chất lượng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho lớn 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. Tổng, giảm số dự 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.

6. Chi phí trả trước

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

6.1. Công cụ, dụng cụ

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

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

6.2. Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 02 năm.

6.3. Chi phí trả trước khác

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

7. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

7.1. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Các chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu tài sản cố định được ghi theo nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như định giá ban đầu cho Công ty và chi phí đó

được xác định một cách đồng tin cậy. Tất cả các chi phí sửa chữa và bảo trì khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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

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

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

7.2. Tài sản cố định vô hình

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

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

8. Bất động sản đầu tư

8.1. Nguyên tắc ghi nhận

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 sản 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 chữ 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.

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

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

8.7. Phương pháp khấu hao

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:

Quyển sử dụng đất: Không tính
Cơ sở hạ tầng: 10 - 47 năm

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

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn là các chi phí đầu tư xây dựng bất động sản để bán nhưng vượt quá chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty tại thời điểm báo cáo.

10. Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả ngoài bán, phải trả nợ vay và phải trả khác là các khoản nợ được xác định về giá trị và thời gian và được ghi nhận theo nghĩa vụ thực tế phát sinh trong tương lai, liên quan đến hàng hóa, dịch vụ Công ty đã nhận được.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả ngoài bán, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

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

11. Vay

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

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

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

12. Vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ 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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

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 hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phần bù các khoản chiết khấu hoặc phạt tội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình lên thị trường vay.

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	:	32.441.465.974 đồng
Trong đó:		
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	50.210.726.257 đồng
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	43.250.739.722 đồng

13. 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 đã 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.

14. 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 cơ sở kết cấu 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.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

15.1. Vốn góp của chủ sở hữu

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

15.2. Thặng dư vốn cổ phần

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 cầu phiếu 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.

15.3. Các quỹ

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.

16. Phân phối lợi nhuận

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (Bảng số 1) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tính hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ (bất lợi thương mại hay còn gọi là lợi thế thương mại ẩn).

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được của nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến lương 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.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

17.1. 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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, để mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);

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.

17.2. 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 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.

17.3. 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 bán 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 từ 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.

17.4. 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.

17.5. 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.

17.6. 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.

17.7. 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.

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

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

18. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sai phân, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã bán trong kỳ.

20. Chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

20.1. 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, đi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

20.2. 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.

21. Lợi nhuận khác

21.1. Thu nhập khác

Gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Công ty.

21.2. Chi phí khác

Gồm những khoản chi phí phát sinh do các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động thông thường của Công ty.

22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại Công ty là: 20%.

23. 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.

24. 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 kỳ kế toán. 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.

25. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và các khoản vay.

26. Bên liên quan

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

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

V. THÔNG TIN TRÌNH BÀY BỔ SUNG CHO NỘI DUNG TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

I. Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	3.835.600.432	460.723.372
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.957.802.515	4.720.839.510
VND	2.841.054.496	4.197.221.680
USD	116.748.017	523.617.830
Tiền đang chuyển	-	337.941.634
Cộng	6.793.402.947	5.508.504.516

Trong tiền và tương đương tiền tại ngày 30/06/2023 có gốc ngoại tệ là: 3.310,51 USD; tại ngày 31/12/2022 có gốc ngoại tệ là: 22.372,05 USD.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh	Số cuối kỳ VNĐ		Số đầu năm VNĐ	
	Số	Giá gốc	Số	Giá gốc
Cổ phiếu				
Công ty CP xây nước (BWS)	798.140	4.193.707.332	798.140	4.193.707.332
Công ty CP Xây lập Thôn Thuận Hải (HUB)	4.267.469	107.248.710.303	4.267.469	107.248.710.303
Tổng Công ty CP Dịch vụ kỹ thuật địa khí Việt Nam (PVV)	90.000	1.979.965.500	-	-
Cộng		113.422.443.135	82.962.748.322	111.442.477.635

(i) Tích kinh biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Số đầu năm	Tỷ 01/01/2022 đến 30/6/2022		Tỷ 01/01/2022 đến 30/6/2022	
	Số	Giá gốc	Số	Giá gốc
Tích lập dự phòng	(36.965.503)		(36.965.503)	
Hoàn nhập dự phòng	9.819.347.700		9.819.347.700	
Số cuối kỳ	(30.469.893.803)		(30.469.893.803)	

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Số cuối kỳ VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	832.879.083.975	(219.360.000)	836.972.195.025	(219.360.000)
Các khách hàng khác	2.496.977.820	-	2.189.340.158	-
Cộng	835.377.061.815	(219.360.000)	839.161.535.183	(219.360.000)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối kỳ VND		Số đầu năm VND	
	Ông Đặng Văn Tài (*)	117.307.500.000		109.307.500.000
Ông Hoàng Kim Minh (*)	96.781.500.000		96.781.500.000	
Bà Nguyễn Thị Hạnh (*)	94.223.262.000		94.223.262.000	
Công ty CP Xây dựng Bất động sản HODECO	640.519.390		19.146.519.390	
Công ty CP Bà sông và Xây lắp Hodoco	6.492.608.738		10.123.310.622	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodoco	16.124.473.000		-	
Các nhà cung cấp khác	25.455.072.713		24.641.584.872	
Cộng	361.024.938.841		306.228.678.864	
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)	25.257.601.126		29.272.830.012	

- (i) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án tại huyện Long Điền, Bà Rịa - Vũng Tàu.
(ii) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Cụm Tiểu thủ công nghiệp Phước Thắng và dự án nhà ở 18,54 ha tại phường 12, TP. Vũng Tàu.
(iii) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Vũng Tàu Wonderland, phường 12, TP. Vũng Tàu.

5. Phải thu khác

a. Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tạm ứng	6.491.260.914	10.440.818.613
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.000.000	5.000.000
Phải thu khác	47.252.451.630	31.673.679.786
Công ty CP Đầu tư và Phát triển SAKURA (*)	32.700.000.000	23.700.000.000
Công ty CP DTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	5.576.199.757	4.466.446.757
Cả nợ và lợi nhuận được chia	4.245.407.200	-
Các khoản phải thu khác	3.730.844.673	3.526.230.028
Cộng	58.748.712.844	42.119.498.396
Phải thu khác là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)	7.016.199.757	4.542.103.409

- (i) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 486/HĐ-PTN ngày 25/11/2021 thực hiện Dự án Khu dịch vụ du lịch Biển Đá Vàng tại xã Tân Thành, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

b. Phải thu dài hạn khác	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	22.320.000	22.320.000
Cộng	22.320.000	22.272.320.000
6. Hàng tồn kho	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.544.187.036	1.280.596.091
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ⁽ⁱ⁾	1.042.468.319.806	875.118.621.487
Hàng hóa	20.419.900	19.089.924
Hàng hóa bất động sản ⁽ⁱⁱ⁾	94.944.953.837	99.561.477.726
Cộng	1.138.977.860.278	1.075.360.385.228
⁽ⁱ⁾ Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở phức hợp The Light City	886.891.173.783	811.158.486.221
Khu nhà ở phía Tây đường 3 tháng 2	70.208.826.525	73.428.198.679
Khu Biệt thự Ngọc Trinh 2 tại phường 8, TP. Vũng Tàu	23.852.565.488	34.065.017.717
Khu nhà ở phía Đông đường 3 tháng 2	34.880.471.300	34.653.471.300
Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ	15.902.248.791	10.891.993.006
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, phường 9, TP. Vũng Tàu	3.488.083.880	3.462.004.066
Chung cư Ecotown Phú Mỹ	7.858.940.838	7.858.940.838
Cộng	1.042.468.319.806	875.118.621.487
⁽ⁱⁱ⁾ Hàng hóa bất động sản	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Căn hộ Fusion Suites tại số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	81.738.990.641	81.738.990.641
Chung cư Lô A, số 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Vũng Tàu	33.020.531.196	33.020.531.196
Khu dân cư Phú Mỹ, TX. Phú Mỹ	-	4.816.523.899
Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu	185.472.000	185.472.000
Cộng	94.944.953.837	99.561.477.726

Giá trị ghi số của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ: 1.076.511.855.547 đồng.

7. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Chi phí môi giới chuyển nhượng cổ phần	5.615.729.954	5.615.729.954
Chi phí phần mềm và bản quyền	347.335.461	25.469.619
Chi phí mua bảo hiểm	255.869.963	594.522.962
Công cụ, dụng cụ xuất đồng	306.174.542	414.040.393
Chi phí quảng cáo dự án The Light City	-	440.109.890
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	241.507.132	95.775.944
Cộng	6.766.417.072	7.185.648.762

b) Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	1.084.796.260	2.503.686.057
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	138.080.183	545.957.446
Công cụ, dụng cụ xuất đồng	309.880.501	566.579.133
Kỹ quỹ bảo lãnh dự án The Light City	253.159.353	-
Chi phí bảo trì chung cư Lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	519.793.403	-
Chi phí sửa chữa xe	90.056.144	147.424.036
Các khoản khác	88.634.758	66.673.548
Cộng	2.484.360.802	3.823.620.220

K. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thủ tục đang chờ giải lý	TSCĐ khác	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	37.136.000.470	16.901.790.914	12.713.553.030	3.394.922.306	293.816.776.404	361.963.058.302
Mua trong kỳ	-	115.000.000	-	142.740.000	-	257.740.000
Số dư cuối kỳ	37.136.000.470	16.918.380.914	12.713.553.030	3.537.662.306	293.816.776.404	362.222.406.392
Đã khấu hao hết						
	9.756.582.939	15.759.931.932	2.365.056.688	2.137.915.240	-	30.019.486.800
Giá trị base chưa khấu						
Số dư đầu năm	21.544.363.391	15.774.437.326	5.835.896.308	2.406.874.842	19.876.271.715	66.228.944.002
Khiếu hao trong kỳ	908.596.778	14.481.918	517.374.818	202.660.023	3.521.400.196	4.764.522.633
Số dư cuối kỳ	22.452.960.169	15.788.919.144	6.453.271.126	2.609.534.865	23.397.671.911	70.494.406.637
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	15.594.792.479	127.312.688	6.773.516.722	885.947.723	272.841.504.699	296.323.114.201
Tại ngày cuối kỳ	15.063.195.701	229.430.870	6.256.181.904	929.026.789	269.320.104.491	291.817.838.756
	Số cuối kỳ					Số đầu năm
	VND					VND

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp các khoản vay:

14.427.108.839 14.903.605.013



9. Tài sản cố định vô hình		Phần mềm máy vi tính VND	
Nguyên giá			
Số dư đầu năm		1.688.653.392	
Tăng trong kỳ		-	
Số dư cuối kỳ		1.688.653.392	
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm		661.461.168	
Khấu hao trong kỳ		103.321.934	
Số dư cuối kỳ		764.773.082	
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm		1.004.282.234	
Tại ngày cuối kỳ		800.880.210	
10. Bất động sản đầu tư			
	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	17.741.160.000	62.362.877.338	70.094.037.338
Tăng trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	17.741.160.000	62.362.877.338	70.094.037.338
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	13.460.166.381	13.460.166.381
Khấu hao trong kỳ	-	806.761.546	806.761.546
Số dư cuối kỳ	-	14.266.916.927	14.266.916.927
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	17.741.160.000	38.902.721.057	66.643.871.057
Tại ngày cuối kỳ	17.741.160.000	38.095.963.411	66.837.110.411
		Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng để chấp các khoản vay:		29.894.693.963	30.263.493.096

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/6/2023 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 Văn phòng cho thuê tại Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, thành phố Vũng Tàu.	41.189.097.935	11.294.403.972	29.894.693.963
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, thành phố Vũng Tàu.	8.074.195.742	1.882.124.118	6.192.071.624
Tầng hầm ở A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, thành phố Vũng Tàu.	9.917.929.120	943.398.692	8.974.530.428
Tầng hầm chung cư Bình Giã Resident, Phường 8, Thành Phố Vũng Tàu.	10.912.804.541	337.022.155	10.575.782.386
Cộng	70.094.027.338	14.256.948.937	55.837.078.401

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở 18,54 ha đất tại phường 12, TP. Vũng Tàu	282.055.568.790	275.932.825.215
Khu nhà ở tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	515.818.142.700	508.879.215.493
Khu nhà ở tại Bãi Dâu, phường 5, TP. Vũng Tàu	89.739.980.963	88.546.032.489
Cụm tiểu thủ CN & Đô thị Phước Thắng, TP. Vũng Tàu	142.934.211.750	137.106.933.979
Chung cư Thống Nhất, phường 3, TP. Vũng Tàu	44.769.827.704	43.891.307.774
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	9.000.000.000	9.011.303.935
Dự án khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland	5.033.000.188	5.033.000.188
Quyền SD đất tại đường Huỳnh Khương Ninh, TP. Vũng Tàu	958.598.888	958.598.888
Dự án khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhứt	498.158.098	498.158.098
Cộng	1.091.273.291.382	1.078.267.318.840

Giá trị ghi sổ của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ: 793.062.133.207 đồng.

12. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	5.957.612.130	6.247.355.180
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	6.251.979.105	18.849.467.518
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	7.585.700.178	22.941.021.419
Công ty TNHH XD Kỹ thuật Cơ điện VNEC	6.150.432.947	6.498.072.788
Ông Đỗ Văn Tăng	8.143.680.000	8.143.680.000
Bà Đặng Phương Vy	7.124.485.000	7.124.485.000
Ông Đặng Văn Tài	6.414.423.882	6.414.423.882
Bà Nguyễn Thị Phương Tâm	13.000.000.000	13.000.000.000
Công ty CP Đầu Tư Demando	1.418.109.373	7.248.821.373
Bà Nguyễn Thị Hạnh	5.083.503.000	5.083.503.000
Các nhà cung cấp khác	11.019.572.407	11.582.695.817
Cộng	78.112.479.822	112.112.219.987

12. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)	19.783.291.413	48.037.854.117
13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	176.802.183.890	93.336.985.954
Các khách hàng khác	518.437.701	276.783.309
Cộng	177.318.621.591	93.713.779.263
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)	18.101.184.000	-

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Số cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	87.772.357.382	14.440.417.525	7.616.804.847	74.595.969.570
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.312.288	89.526.368	40.945.491	30.494.163
Thuế thu nhập doanh nghiệp	170.840.366.851	12.526.834.558	11.000.000.000	172.367.201.409
Thuế thu nhập cá nhân	6.153.785.597	5.518.415.440	885.018.382	11.087.182.655
Thuế nhà đất, tiền sử dụng đất	325.702.900	(83.706.353)	282.996.147	-
Các loại thuế khác	9.158.798	182.234.977	189.062.068	22.332.206
Các khoản phí, lệ phí, nộp khác	-	154.285.891	108.821.961	44.465.830
Cộng	245.194.285.424	33.128.007.806	20.084.848.287	258.147.843.633

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

15. Chi phí phải trả ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay	24.425.001.472	15.901.287.516
Chi phí trích trước hoạt động KS Fusion Suites Vũng Tàu	2.399.394.555	1.141.158.742
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	341.790.289	341.790.289
Chi phí chung cư Bình An	-	177.090.000
Cộng	27.764.786.316	17.661.326.547

16. Doanh thu chưa thực hiện

a) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Doanh thu nhận trước	494.036.368	522.033.893
Cộng	494.036.368	522.033.893
b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Doanh thu nhận trước	6.681.212.118	6.906.303.035
Cộng	6.681.212.118	6.906.303.035

17. Phải trả khác

a) Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	497.347.800	331.287.400
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	308.497.183	1.421.079.438
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	983.445.082	949.596.046
Các khoản phải trả, phải nộp khác	353.440.933.951	331.150.281.694
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát	1.742.633.232	1.742.633.232
Phạm Thị Thu Lộc	6.400.000.000	6.400.000.000
Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion	3.251.084.337	3.251.084.336
Nhận góp vốn dự án Đại Dương Vũng Tàu	305.415.000.000	285.415.000.000
Nhận góp vốn dự án Nhà trẻ, khu VHTT, TX. Phú Mỹ	27.838.000.000	19.398.760.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.794.216.382	14.942.814.137
Cộng	366.321.224.616	333.862.244.678
b) Phải trả dài hạn khác	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.485.270.374	1.870.900.374
Cộng	1.485.270.374	1.870.900.374

18. Dự phòng phải trả ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	407.388.622	407.388.622
Cộng	407.388.622	407.388.622

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số đầu năm	23.483.846.081	8.389.291.264
Số trích trong kỳ	46.702.824.610	39.108.832.672
Số chi trong kỳ	(13.836.889.842)	(19.227.791.620)
Số cuối kỳ	56.329.800.849	29.250.302.416

20. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ VNĐ		Tổng	Trong kỳ VNĐ		Số đầu năm VNĐ	
	Giá trị	Số có khả nhận trả nợ		Giá trị	Giá trị	Số có khả nhận trả nợ	Số có khả nhận trả nợ
Vay ngắn hạn	434.938.847.038	434.938.847.038	342.214.889.206	277.838.827.271	379.238.816.101	379.238.816.101	379.238.816.101
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(a)	127.443.032.060	127.443.032.060	156.153.121.725	127.943.868.977	59.235.760.812	59.235.760.812	59.235.760.812
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga ^(b)	99.690.395.048	99.690.395.048	44.795.626.291	15.662.794.187	70.357.437.964	70.357.437.964	70.357.437.964
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex ^(c)	69.910.324.774	69.910.324.774	52.715.573.212	49.141.658.501	66.337.020.063	66.337.020.063	66.337.020.063
Ngân hàng TMCP Tiên Phong ^(d)	74.891.400.154	74.891.400.154	46.549.737.978	83.789.714.936	95.108.377.072	95.108.377.072	95.108.377.072
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(e)	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH Lương Gia ^(f)	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000
Các khoản vay ngắn hạn khác ^(g)	38.000.000.000	38.000.000.000	20.000.000.000	21.000.000.000	39.000.000.000	39.000.000.000	39.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (*)	294.851.604.088	294.851.604.088	6.847.222	119.203.927.909	323.160.383.884	323.160.383.884	323.160.383.884
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	14.000.000.000	14.000.000.000	-	42.000.000.000	56.000.000.000	56.000.000.000	56.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông	14.000.000.000	14.000.000.000	-	-	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	153.502.000.000	153.502.000.000	-	-	14.000.000	153.516.000.000	153.516.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga	-	-	-	32.289.927.098	32.289.927.098	32.289.927.098	32.289.927.098
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex	6.699.947.222	6.699.947.222	5.047.222	44.000.000.000	90.664.000.000	90.664.000.000	90.664.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	18.690.456.876	18.690.456.876	-	-	19.690.456.876	19.690.456.876	19.690.456.876
Cộng	639.797.181.126	639.797.181.126	342.219.106.428	397.042.755.180	692.399.200.085	692.399.200.085	692.399.200.085

1. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/00034618D7D ngày 06/01/2023, Thời hạn cấp hạn mức: từ 01 ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2023, Thời hạn vay: Theo sáng hợp đồng tín dụng có thể không quá 12 tháng; Hạn mức vay: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,4% đến 10,8%/năm tùy vào sáng lần vay nợ; Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 167.443.032.060 đồng (Trong đó số dư nợ vay phải trả là: 15.999.346.190 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 165.496.022.180 đồng.

- a. Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, chi nhánh Vũng Tàu
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/2543/SHĐHM ngày 06/12/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 06/12/2022; Thời hạn vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,15% đến 12,5%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Tài sản đảm bảo gồm vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023 là: 99.690.280.048 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 95.008.000.000 đồng.
- â. Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, chi nhánh Vũng Tàu
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 518.30192/2022/HĐTĐ-VTDN ngày 16/11/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 16/11/2022; Thời hạn vay: Theo từng khoản nhận nợ nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,2%/năm đến 13%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ tại ngày 30/06/2023: 69.910.934.774 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.047.000.000 đồng.
- ã. Ngân hàng TMCP Tiên Phong, chi nhánh Sài Gòn
Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 154/2022/HĐTĐ-VTDN ngày 17/11/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng này; Thời hạn vay: Theo từng khoản nhận nợ nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,5%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Các Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của công ty; Số dư nợ tại ngày 30/06/2023: 44.500.000.000 đồng.
- ä. Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng chỉ số 154/2022/HĐTĐ-VTDN ngày 17/11/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn ký hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 17/11/2022 đến ngày 17/11/2023; Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,5%/năm; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 29.991.400.154 đồng.
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 61.750.000.000 đồng.
- å. Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu
Hợp đồng cho vay hạn mức số 2023/HĐC-VCS/SHĐHM ngày 12/01/2023; Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 12 tháng; Lãi suất: 8%/năm; Mục đích vay: Tài trợ vốn của tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Trung tâm thương mại; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của công ty; Số dư nợ tại ngày 30/06/2023: 20.000.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 38.133.377.000 đồng.

4. Công ty TNHH Lương Gia

Theo hợp đồng vay vốn số 1658HVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng vay số 02/2023/PLHVV-PTN ngày 24/05/2023; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 7 tháng kể từ ngày 24/05/2023 đến ngày 31/12/2023, 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.

4. Các khoản vay ngắn hạn khác

Là khoản vay ngắn hạn của các cá nhân số phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 38.000.000.000 đồng; Kỳ hạn vay: 1 năm tính từ ngày bắt đầu cho vay chuyển đi số tiền vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 11% đến 12%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.

(*) Vay dài hạn đến hạn trả: Xem thuyết minh chi tiết tại mục V.20 (b) - Vay dài hạn.

b) Vay dài hạn

	Số cuối kỳ VND		Trong kỳ VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Thang	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	919.364.964.479	919.364.964.479	143.265.978.008	163.870.828.728	938.769.813.199	938.769.813.199
Ngân hàng TMCP Dân tư và Phát triển Việt Nam ⁽ⁱ⁾	84.000.000.000	84.000.000.000	42.000.000.000	14.000.000.000	96.000.000.000	96.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông ⁽ⁱⁱ⁾	28.000.000.000	28.000.000.000	-	7.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam ⁽ⁱⁱⁱ⁾	262.037.706.004	262.037.706.004	-	78.744.000.000	338.781.706.004	338.781.706.004
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga ^(iv)	110.797.508.483	110.797.508.483	43.155.978.008	18.912.396.290	84.594.019.765	84.594.019.765
Ngân hàng TMCP Xăng dầu PetroVietnam ^(v)	178.000.000.000	178.000.000.000	44.000.000.000	23.674.000.000	155.014.000.000	155.014.000.000
Ngân hàng TMCP Tín phong ^(vi)	62.551.713.288	62.551.713.288	-	8.340.228.438	70.891.941.724	70.891.941.724
Các khoản vay dài hạn khác ^(vii)	194.967.945.206	194.967.945.206	14.100.000.000	17.000.000.000	187.867.945.206	187.867.945.206
Trái phiếu phát hành	96.410.882.938	96.410.882.938	71.162.815.266	3.409.481.482	28.667.545.191	28.667.545.191
Trái phiếu Doanh nghiệp ^(viii)	96.410.882.938	96.410.882.938	71.162.815.266	3.409.481.482	28.667.545.191	28.667.545.191
Cộng	1.014.785.847.414	1.014.785.847.414	214.408.793.274	167.890.108.210	867.437.163.363	867.437.163.363

Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Tầng 3, Hodecon Plaza, số 26 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023

(6) Ngân hàng TMCP Châu Âu và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng vay số 03/000346/2017/HTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất 0%/năm; Thời hạn vay 84 tháng; Hình thức thanh toán vay là tài sản và quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 98.000.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng; Vay dài hạn trả lãi theo định kỳ: 301.191.032.839 đồng.

(6) Ngân hàng TMCP Phương Đông, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HHTD-DN ngày 14/04/2021; Hạn mức cho vay 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10,1%/năm trong 12 tháng đầu và đến chính 6 tháng/1 lần, mức hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân; Hình thức thanh toán vay: Quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2023: 62.000.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng; Vay dài hạn trả lãi theo định kỳ: 28.000.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 159.551.000.000 đồng.

(6) Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng tăng lên số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,4%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị để dự án Khu nhà ở 114 Đường, phường 12, TP. Vũng Tàu; Hình thức thanh toán vay là tài sản và quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2023: 33.000.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng; Vay dài hạn trả lãi theo định kỳ: 35.000.000.000 đồng.

Hợp đồng cho vay tăng lên trong dài hạn số 2019/HDC-VCB/TD/H ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,1%/năm đến 10%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị dự án Khu nhà ở 114 Đường, phường 12, TP. Vũng Tàu; Hình thức thanh toán vay là tài sản và quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2023: 45.098.250.238 đồng; Trong đó: Vay dài hạn trả lãi: 21.208.250.238 đồng.

Hợp đồng cho vay tăng lên trong dài hạn số 2019/HDC-VCB/TD/H ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 70.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,1%/năm đến 10%/năm; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng để tạo quỹ đất cho dự án Tròn Phố 034 Dãy, Phường 5, TP Vũng Tàu; Hình thức thanh toán vay là tài sản và quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2023: 6.482.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 6.482.000.000 đồng; Vay dài hạn trả lãi: 0 đồng.

Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HDC-VCB/DH/D ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 400.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,1%/năm đến 10%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở 114 Đường "The light city" (Đợt 1 - Giai đoạn 1) tại phường 12, TP Vũng Tàu; Hình thức thanh toán vay là tài sản và quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2023: 328.339.436.266 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng; Vay dài hạn trả lãi: 240.739.436.266 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.063.677.000.000 đồng.

(v) Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng dài hạn số 01/2019/HĐTĐHLDH ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan với đầu tư dự án Khu nhà ở Econovon Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất: từ 9,15%/năm đến 12,95%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 110.797.599.483 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng.

(vi) Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 510.20142/2021/HĐTĐHLDH/PCBankVT ngày 01/04/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Phục vụ vốn cho các dự án của Công ty; Lãi suất: từ 9,7%/năm đến 10,4%/năm; Thời hạn cho vay 36 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 6.669.047.222 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 6.669.047.222 đồng; Vay dài hạn: 0 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTĐHLDH/PCBank VT ngày 18/05/2022; Hạn mức tín dụng: 220.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 60 tháng; Lãi suất: từ 9,7%/năm đến 13%/năm; Mục đích vay: Tài trợ cho các tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Tài sản thuộc sở hữu của công ty; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên thứ ba; Số dư nợ tại ngày 30/06/2023: 174.000.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 339.082.000.000 đồng.

(vii) Ngân hàng TMCP Tiên phong, chi nhánh Sài Gòn

Hợp đồng cho vay số 57/2021/HĐTĐ/TKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức cho vay: 1.000.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Mục đích vay: Thanh toán chi phí của Dự án Khu Đô thị Phước Thới; Lãi suất: 10,3%/năm; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 79.232.170.162 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.156.876 đồng; Vay dài hạn: 62.551.713.286 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 591.650.000.000 đồng.

(viii) Các khoản vay dài hạn khác

Là khoản vay dài hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 194.967.945.206 đồng; Kỳ hạn vay: 3 năm tính từ ngày bắt đầu vay chuyển đổi về tiền cho vay vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 10%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.



(v) Trái phiếu doanh nghiệp

Trái phiếu doanh nghiệp do Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phát hành ngày 31/10/2022 với mệnh giá 100.000.000 đồng/ trái phiếu, số hàng trái phiếu đã phát hành: 300 trái phiếu, lãi suất trái phiếu: 11%/năm cho 6 tháng đầu tiên và lãi suất được thay đổi 6 tháng 1 lần theo lãi suất cơ sở công bố do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố. Kỳ hạn trái phiếu 24 tháng kể từ ngày phát hành. Mục đích của phát hành trái phiếu: Đầu tư vào dự án Khu nhà ở Hải Đăng - The Light City tại địa chỉ phường 12, TP. Vũng Tàu. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại một số dự án của Công ty. Tổng giá trị trái phiếu được phát hành: 123.740.250.000 đồng.

Trái phiếu do doanh nghiệp Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phát hành ngày 30/12/2022 với mệnh giá 100.000.000 đồng/ trái phiếu, số hàng trái phiếu đã phát hành: 700 trái phiếu, lãi suất trái phiếu 11,5% cho 6 tháng đầu tiên và lãi suất được thay đổi 6 tháng 1 lần theo lãi suất cơ sở công bố do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố. Kỳ hạn trái phiếu 24 tháng kể từ ngày phát hành. Mục đích phát hành trái phiếu: Đầu tư vào dự án nhà ở Hải Đăng - The Light City tại địa chỉ phường 12, thành phố Vũng Tàu. Tài sản đảm bảo: QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại một số dự án của công ty. Tổng giá trị trái phiếu được phát hành: 123.740.250.000.

21. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng chỉ chuẩn mực động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	864.896.840.000	98.332.644.431	120.368.696.822	368.689.790.888	1.452.087.371.941
Thặng dư do chia cổ tức	216.960.290.000	-	-	(216.160.290.000)	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	424.571.132.816	424.571.132.816
Trích lập các quỹ	-	-	31.087.708.336	(70.163.119.008)	(39.075.410.672)
Số dư cuối năm trước	1.081.856.930.000	98.332.644.431	151.456.405.158	698.527.671.888	1.842.563.481.888
Số dư đầu năm nay	1.080.896.930.000	98.332.644.431	166.436.292.899	606.637.814.396	1.842.563.481.888
Thặng dư do chia cổ tức ^(a)	270.191.080.000	-	-	(270.191.080.000)	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	53.082.964.923	53.082.964.923
Trích lập các quỹ ^(b)	-	-	42.457.113.282	(89.159.937.892)	(46.702.824.610)
Số dư cuối kỳ	1.351.048.010.000	98.332.644.431	198.893.406.140	321.368.681.427	1.850.542.621.998

(a) Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty số 23/NQ.ĐHCD ngày 21/04/2023.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Ông Đoàn Hữu Thuận	132.943.202.904	9,84	108.407.450.000	9,84
Các cổ đông khác	1.218.105.807.096	90,16	974.449.480.000	90,16
Cộng	1.351.048.810.000	100	1.080.856.930.000	100

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Vốn góp đầu năm	1.080.856.930.000	854.096.940.000
Vốn góp tăng trong kỳ	270.191.880.000	216.180.290.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.351.048.810.000	1.080.856.930.000

d) Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	135.104.881	108.085.893
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	135.104.881	108.085.893
Cổ phiếu phổ thông	135.104.881	108.085.893
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	135.104.881	108.085.893
Cổ phiếu phổ thông	135.104.881	108.085.893
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

e) Chia cổ tức

Trong kỳ, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ-DHCD ngày 21/04/2023 như sau:

Tỷ lệ chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	20%
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	270.191.880.000 đồng.
Trích quỹ đầu tư phát triển	:	42.457.113.282 đồng.
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	42.457.113.282 đồng.
Trích khen thưởng Ban điều hành	:	4.245.711.328 đồng.

22. Các khoản nợ ngoài Bảng Cân đối kế toán

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Nợ khó đòi đã xử lý		
Các khách hàng mua bất động sản	209.444.800	209.444.800
Cộng	209.444.800	209.444.800

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	46.383.317.086	61.082.489.316
Doanh thu kinh doanh bất động sản	196.421.333.188	639.718.016.410
Cộng	242.804.650.274	700.799.505.726
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Hàng bán bị trả lại	-	5.358.598.369
Cộng	-	5.358.598.369
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	46.383.317.086	61.082.489.316
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	196.421.333.188	634.357.417.041
Cộng	242.804.650.274	695.439.906.356
4. Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	48.616.225.540	56.415.695.209
Giá vốn kinh doanh bất động sản	61.229.555.129	337.621.634.237
Cộng	129.845.780.674	394.037.329.446
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	42.504.793	23.168.889

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.240.407.200	5.624.500.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	41.526.719	-
Lãi bán hàng trả chậm	13.088.000	472.833.588
Cộng	4.335.021.919	6.139.622.477
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	43.230.738.722	30.896.603.028
Chiết khấu thanh toán	146.537.000	-
Dự phòng (Hoàn nhập DP) giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(9.779.282.200)	18.488.220.000
Cộng	33.897.794.622	65.364.913.028
7. Chi phí bán hàng		
Chi phí cho nhân viên bán hàng	3.066.726.585	2.062.256.172
Chi phí tiếp thị, mối giới, quảng cáo, phục vụ bán hàng	1.383.581.149	11.239.145.588
Chi phí khác	4.818.485	88.928.114
Cộng	4.454.826.189	13.369.329.874
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí cho nhân viên quản lý	5.700.500.428	5.318.082.406
Chi phí hội nghị, tiếp khách	3.935.037.824	3.028.088.721
Chi phí khấu hao tài sản cố định	723.378.887	701.138.848
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	1.482.753.141	1.472.863.513
Chi phí khác	1.745.020.896	2.881.284.213
Cộng	13.887.190.896	13.399.237.801

9. Lợi nhuận khác	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
Thu nhập khác	616.914.791	1.778.401.707
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	431.647.600	342.200.000
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình XD	-	1.353.652.627
Thu nhập khác	184.267.191	82.548.880
Chi phí khác	63.696.884	6.265.682
Các khoản bị phạt chậm nộp	62.619.725	-
Chi phí khác	980.159	6.265.682
Lợi nhuận khác	553.214.907	1.772.136.025
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	66.298.798.481	226.192.882.211
Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm)	(3.575.628.698)	22.589.234.249
Các chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	694.790.505	28.213.734.249
Cổ tức được chia	(4.240.407.200)	(5.824.500.000)
Tổng lợi nhuận tính thuế	62.634.172.788	247.782.116.269
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	12.526.834.558	49.556.423.252
Thuế TNDN giảm năm trước	-	(174.828.292)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	12.526.834.558	49.381.634.960
11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	40.608.894.013	381.594.032.840
Chi phí nhân công	35.403.911.040	41.622.614.048
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.674.806.105	5.573.723.761
Chi phí dịch vụ mua ngoài	78.064.787.200	190.846.915.120
Chi phí khác bằng tiền	70.243.905.980	105.480.365.915
Cộng	221.885.864.320	728.098.961.281

H/Đ/C.Đ. - 03/2023

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	13.728.283.834	13.030.287.482
Từ 1 năm đến 5 năm	49.069.825.507	52.123.888.926
Từ 5 năm	86.795.228.332	38.318.534.654
Cộng	149.609.217.664	103.476.722.062

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong kỳ là 6.028.611.936 đồng (kỳ trước là 5.759.202.099 đồng).

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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 lý lịch, cho thuê văn phòng.

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Bất động sản VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	190.421.333.188	46.383.317.088	242.804.650.274
Chi phí bộ phận	(81.229.565.129)	(48.818.225.545)	(129.845.790.674)
Kết quả kinh doanh bộ phận	115.191.778.059	(2.232.908.458)	112.958.869.600
Doanh thu tài chính			4.338.526.671
Chi phí tài chính			(33.597.794.522)
Chi phí bán hàng			(4.464.325.188)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(13.587.190.888)
Thu nhập khác			615.914.791
Chi phí khác			(83.398.884)
Thuế TNDN hiện hành			(12.526.834.568)
Lợi nhuận sau thuế			63.882.964.822

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Đất động sản VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	634.357.417.041	61.052.499.315	695.409.906.356
Chi phí bộ phận	(337.621.634.237)	(56.415.666.208)	(394.037.300.445)
Kết quả kinh doanh bộ phận	296.735.782.804	2.636.821.106	299.402.603.910
Doanh thu tài chính			6.120.822.477
Chi phí tài chính			(55.364.913.026)
Chi phí bán hàng			(13.368.329.874)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(13.369.237.501)
Thu nhập khác			1.778.401.707
Chi phí khác			(6.265.682)
Thuế TNDN hiện hành			(49.381.304.983)
Lợi nhuận sau thuế			178.811.287.081

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

Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ-ĐHCD ngày 21/04/2023, Công ty đã phát hành 27.019.188 cổ phiếu đã chia có tức. Số lượng cổ phiếu sau phát hành là 135.104.881 cổ phiếu. Số giao dịch chứng khoán đã có Quyết định số 1214/QĐ-SGDHCM ngày 17/07/2023 chấp nhận số lượng chứng khoán thay đổi niên yết là 27.019.188 cổ phiếu.

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

4. Thông tin về các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan và các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Các nghiệp vụ chủ yếu trong kỳ như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả) VND
Trả trước ngắn hạn cho người bán		16.296.134.676	26.267.801.128
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	273.681.676	8.432.008.738
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	-	640.919.390
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	16.124.473.000	16.124.473.000
Phải thu ngắn hạn khác		2.696.245.196	7.016.199.757
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Công ty liên kết	1.131.750.000	3.576.199.757
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	126.495.196	-
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	1.440.000.000	1.440.000.000

Hàng năm, Công ty có các khoản nợ và tài sản

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối kỳ phải thu(phải trả) VND
Phải trả ngắn hạn về thi công xây dựng		61.332.611.743	(18.766.291.413)
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodoco	Công ty con	7.619.375.662	(5.967.612.130)
Công ty CP Xây dựng - Bê tông sần Hodoco	Công ty con	9.213.874.532	(6.251.979.109)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodoco	Công ty liên kết	44.318.899.519	(7.555.700.178)
Công ty TNHH MTV Quản lý Bê tông sần và Dịch vụ Hodoco	Công ty con	180.372.000	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		16.101.194.000	(16.101.194.000)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodoco	Công ty liên kết	16.101.194.000	(16.101.194.000)

Trong kỳ, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành và ban kiểm soát của Công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
I. Thù lao, thưởng của thành viên Hội đồng quản trị		
Ông Đoàn Hữu Thuận	594.276.620	1.126.791.667
Ông Lê Việt Liên	432.941.969	854.875.000
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	387.274.364	715.918.667
Ông Nguyễn Tuấn Anh	261.033.941	340.333.333
Ông Lê Quốc Trọng	283.300.912	469.500.000
Ông Lê Quý Định	261.033.941	340.333.333
Ông Nguyễn Đình Duy	300.962.360	432.000.000
II. Ngân sách hoạt động cho HĐQT, người quản trị công ty	116.821.190	196.000.000
III. Thù lao, thưởng của Ban kiểm soát		
Ông Hồ Diên Tiếu	183.746.785	307.500.000
Ông Hoàng Chung Kiên	124.831.190	207.000.000
Ông Phan Văn Thống	124.831.190	207.000.000
Tổng cộng (I+II+III)	3.064.764.613	5.169.259.669
IV. Lương, thưởng của Ban điều hành		
Ông Đoàn Hữu Thuận	1.494.820.653	1.315.360.404
Ông Lê Việt Liên	1.260.030.903	1.146.366.419
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	1.054.736.960	981.335.068
Bà Mai Thị Tuyết Lan	935.235.219	763.426.547
Tổng cộng (IV)	4.734.823.735	4.206.491.438

3. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ VND		Giá trị hợp lý VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương tiền	6.793.452.947	5.508.504.516	6.793.452.947	5.508.504.516
Phải thu khách hàng, phải thu khác	690.929.334.154	681.083.963.581	690.929.334.154	681.083.963.581
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	83.349.349.332	71.590.101.832	83.349.349.332	71.590.101.832
Cộng	781.072.136.433	758.183.899.729	781.072.136.433	758.183.899.729
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	1.654.552.998.548	1.660.827.161.335	1.654.552.998.548	1.660.827.161.335
Chi phí phải trả	27.764.786.316	17.561.356.547	27.764.786.316	17.561.356.547
Phải trả người bán, phải trả khác	404.919.969.412	448.536.855.909	404.919.969.412	448.536.855.909
Cộng	2.117.237.754.276	2.126.925.173.791	2.117.237.754.276	2.126.925.173.791

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phản ánh xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định theo giá trị sổ sách.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

7. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một hợp đồng tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.



180
37
88
168
1.1

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở tình khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

8. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	<u>Từ 01 năm</u> <u>trở xuống</u>	<u>Trên 01 năm</u>	<u>Cộng</u> <u>VND</u>
Số cuối kỳ			
Các khoản vay	870.787.151.134	1.214.765.847.414	1.854.552.998.548
Phải trả người bán	78.113.475.022	-	78.113.475.022
Chi phí phải trả	27.764.796.316	-	27.764.796.316
Phải trả khác	305.321.224.216	1.485.270.374	306.806.494.390
Số đầu năm			
Các khoản vay	893.386.996.985	967.437.192.360	1.860.827.181.335
Phải trả người bán	113.113.510.937	-	113.113.510.937
Chi phí phải trả	17.561.306.547	-	17.561.306.547
Phải trả khác	333.852.244.578	1.570.900.374	335.423.144.952

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

9. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngân hàng, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Trưởng Giám đốc

Dương Thị Ngọc

Mai Thị Tuyết Lan



Đ. Văn Liên

Lập, ngày 18 tháng 8 năm 2023



CÔNG CHỨNG VIÊN
ÔNG: VĂN HOÀNG

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**
**Của CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ
BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Soát xét thống kê tài chính giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	14 - 20

Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP. Vũng Tàu

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023.

Khái quát chung về Công ty

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 30 ngày 13 tháng 7 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Tên tiếng nước ngoài : Bà Rịa - Vũng Tàu House Development Joint Stock Company
Tên viết tắt : HODECO
Trụ sở chính : Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP. Vũng Tàu
Điện thoại/Fax : 0254.3856274 - 0254.3850091/0254.3856205
E-Mail/Web : info@hodeco.vn/ www.hodeco.com.vn

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Điều hành tour du lịch.

Vốn điều lệ : 1.351.048.810.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 135.104.881 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

Chi nhánh của Công ty Địa chỉ

Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn Hodeco Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu.
Mã số chi nhánh: 3500444601-007

Các công ty con, công ty liên kết Địa chỉ Tỷ lệ lợi ích

Công ty con
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco Số 23 Nguyễn Hữu Cừ, phường 3, TP. Vũng Tàu 51%
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco Thôn 9 Gò Ông, xã Long Sơn, TP. Vũng Tàu. 60%
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, P. 7, TP. Vũng Tàu. 100%

Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco Số 203 Lê Hồng Phong, phường 8, TP. Vũng Tàu 35%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, P. 7, TP. Vũng Tàu. 47,27%
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận Thôn Kê Gà, xã Tân Thành, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận 34,85%

Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 là: 51.595.895.240 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 là: 177.111.597.143 đồng).

Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Tầng 3, Hudson Plaza, số 50 Nguyễn Thái Học, TP. Vũng Tàu

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2023 là: 194.842.846.523 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2023 lợi nhuận chưa phân phối là: 502.888.021.205 đồng).

Các sự kiện sau ngày lập hóa cáo tài chính hợp nhất

Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ-DHCD ngày 21/04/2023, Công ty đã phát hành 27.019.188 cổ phiếu để chia cổ tức. Số lượng cổ phiếu sau phát hành là 135.104.881 cổ phiếu. Số giao dịch chứng khoán đã có Quyết định số 1214/QĐ-SGDHCM ngày 17/07/2023 chấp nhận số lượng chứng khoán thay đổi niêm yết là 27.019.188 cổ phiếu.

Ngày 13 tháng 7 năm 2023, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 29 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp và việc tăng vốn điều lệ lên 1.331.048.810.000 đồng.

Người ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch
Ông Lê Việt Liên	Ủy viên
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên
Ông Lê Quốc Trung	Ủy viên
Ông Lê Quý Định	Ủy viên
Ông Nguyễn Đình Duy	Ủy viên

Ban Điều hành

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Việt Liên	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng

Ban kiểm soát

Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng ban
Ông Hoàng Chung Kiên	Kiểm soát viên
Ông Phan Văn Thắng	Kiểm soát viên

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

Ông Lê Việt Liên - Tổng Giám đốc Công ty, được Ông Đoàn Hữu Thuận ủy quyền để ký báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023 theo giấy ủy quyền số 175/GUQ-PTN ngày 23/04/2021.

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP, Đơn vị đã điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Tầng 3, Huteco Plaza, số 31 Nguyễn Thái Học, TP. Vũng Tàu

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc báo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020; Thông Tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 và qui định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo Thông Tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 của Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 56 kèm theo.


Phê duyệt bởi Hội đồng quản trị

Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đoàn Hữu Thuận
Vũng Tàu, ngày 18 tháng 8 năm 2023

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc


TỔNG GIÁM ĐỐC
Lê Viết Liên



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 460/BCKT/TC

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu*

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu**

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 18 tháng 8 năm 2023, 10 trang 7 đến trang 56 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 đính kèm cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 18 tháng 8 năm 2023
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
Phó Tổng Giám đốc



Giấy chứng nhận ĐKKD Kiểm toán
Số: 1964-2022-133-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Đơn vị tính	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.268.818.028.113	2.278.828.814.282
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	10.533.774.498	11.542.397.498
111	Tiền		10.533.774.498	11.542.397.498
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		83.349.348.332	71.598.101.832
121	Chứng khoán kinh doanh	V.2a	113.422.443.135	111.442.477.635
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2a	(30.489.893.803)	(40.245.978.000)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	396.600.000	396.600.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.113.358.792.587	1.088.799.452.587
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	702.971.737.440	703.687.852.138
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	360.233.021.789	337.377.288.437
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	10.900.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.3a	36.981.402.247	43.787.486.930
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.3	(6.406.378.866)	(6.662.174.916)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	Hàng tồn kho	V.6	1.154.837.566.757	1.091.825.585.690
141	Hàng tồn kho		1.154.836.514.378	1.091.824.833.259
142	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(299.047.619)	(299.047.619)
150	Tài sản ngắn hạn khác		8.827.888.839	7.887.076.918
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	8.780.525.092	7.245.656.354
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	263.968.294
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.1a	57.000.847	57.462.277
154	Giá trị mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		2.177.789.870.368	2.186.915.152.189
210	Các khoản phải thu dài hạn		22.320.000	22.320.000
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	Phải thu dài hạn khác	V.06	22.320.000	22.320.000
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	Tài sản cố định		329.804.091.302	327.680.387.031
221	Tài sản cố định hữu hình	V.8	319.802.757.492	326.533.496.267
222	Nguyên giá		422.531.600.230	423.532.086.912
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(102.698.842.747)	(96.998.600.610)
224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	Nguyên giá		-	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
227	Tài sản cố định vô hình	V.9	941.333.810	1.046.890.734
228	Nguyên giá		1.700.383.382	1.700.383.382
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(759.019.582)	(653.492.658)
230	Bất động sản đầu tư	V.10	58.848.268.811	58.653.330.367
231	Nguyên giá		73.103.185.738	73.103.185.738
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(14.295.916.927)	(13.450.155.381)
240	Tài sản dở dang dài hạn		1.092.893.181.046	1.071.967.218.584
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.11	1.081.273.251.302	1.070.257.318.840
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.609.890.744	1.609.890.744
250	Đầu tư tài chính dài hạn	V.20	791.605.690.737	686.628.214.533
251	Đầu tư vào công ty con		-	-
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		688.041.690.737	673.182.214.533
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		13.464.000.000	13.464.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	Tài sản dài hạn khác		3.728.348.472	5.045.891.684
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	3.074.456.424	4.411.385.636
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		653.892.048	633.892.048
263	Thuế bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
264	Tài sản dài hạn khác		-	-
269	Lợi thế thương mại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.546.407.395.481	4.421.840.788.471

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023

(Tiếp theo)

Số số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
380	NỢ PHẢI TRẢ		2.679.230.750.207	2.668.068.914.241
310	Nợ ngắn hạn		1.642.280.007.479	1.568.033.476.917
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	118.510.580.435	137.102.897.815
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	179.370.546.853	94.063.821.028
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14a	209.217.823.749	247.579.712.035
314	Phải trả người lao động		3.802.189.345	15.839.152.428
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	27.764.786.316	17.581.358.547
316	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		45.894.845	73.848.073
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.16a	386.812.908.831	335.099.472.895
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.16a	683.894.156.008	721.810.481.389
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.17	407.388.622	407.388.622
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		58.854.073.077	23.638.544.085
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	Nợ dài hạn		1.016.950.742.728	976.035.437.724
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	Phải trả dài hạn khác	V.16b	1.485.270.374	1.070.900.374
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.16b	1.015.465.472.414	966.464.537.380
339	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.867.177.149.214	1.863.771.882.230
410	Vốn chủ sở hữu		1.867.177.149.214	1.863.771.882.230
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.19	1.351.048.910.000	1.080.899.930.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.351.048.910.000	1.080.899.930.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.19	99.332.644.431	99.332.644.431
413	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

(Tiếp theo)

STT số	NGUỒN VỐN	Đơn vị tính	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
415	Cổ phiếu quỹ (*)	V.19	-	-
417	Chính sách tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.19	200.918.847.836	198.173.888.021
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.19	194.842.848.523	802.888.021.205
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		142.931.662.591	83.520.702.271
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		51.911.185.932	419.367.318.934
422	Nguyên vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	V.19	21.034.000.422	22.520.398.573
430	Nguyên kinh phí		-	-
431	Nguyên kinh phí		-	-
432	Nguyên kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.548.407.899.481	4.421.840.766.471

Người lập báo

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Dương Thị Ngọc

Mai Thị Tuyết Lan



Lê Văn Liên

Lập, ngày 18 tháng 8 năm 2023

GH CHÚ: Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (-).

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
			đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
			VND	VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	V.1	305.803.004.047	785.447.442.313
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	V.2	-	5.358.000.300
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	V.1.2	305.803.004.047	780.089.442.013
11	Giá vốn hàng bán	V.4	182.268.527.938	465.132.180.132
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		123.534.476.109	314.957.261.881
21	Doanh thu hoạt động tài chính	V.5	2.897.807.048	4.140.342.154
22	Chi phí tài chính	V.6	34.624.560.284	56.269.680.890
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		44.457.305.494	36.821.400.890
28	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		88.326.204	(1.006.093.300)
26	Chi phí bán hàng	V.7	8.277.727.785	16.008.050.888
27	Chi phí quản lý doanh nghiệp	V.8	19.993.925.589	19.877.415.792
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		63.402.296.762	226.860.248.826
31	Thu nhập khác		698.454.370	1.580.263.950
32	Chi phí khác		93.288.214	51.886.515
40	Lợi nhuận khác	V.9	805.166.156	1.528.377.435
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		64.207.461.914	227.788.626.261
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.10	12.611.868.674	50.677.327.917
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		51.595.593.240	177.111.298.343
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		51.911.180.932	175.507.295.444
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(315.587.692)	1.604.301.899
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	V.11	478	2.021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Dương Thị Ngọc

Mai Thị Tuyết Lan



Tổng Giám đốc

Lê Việt Liên

Lập, ngày 18 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mô số	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	Lợi nhuận trước thuế		64.257.881.914	227.798.928.068
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		8.095.690.140	7.794.845.115
03	Các khoản dự phòng		(10.025.078.250)	18.632.108.033
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do định giá lại khoản mục cần		-	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.104.848.900)	(2.799.803.496)
06	Chi phí lãi vay		44.457.505.484	36.801.466.080
08	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLB		103.621.835.288	289.217.342.692
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(31.648.737.036)	(358.095.207.370)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(81.927.913.589)	(315.098.812.396)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		106.271.349.707	138.506.595.925
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		1.802.664.474	8.896.534.348
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(1.979.965.500)	(100.890.720.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(30.061.795.080)	(36.801.466.890)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11.435.974.991)	(2.836.859.932)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		8.890.000	13.420.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.873.779.842)	(18.428.791.820)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		18.886.807.881	(296.824.765.332)
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và tài sản dài hạn khác		(830.848.088)	(18.513.978.180)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		377.272.727	213.888.890
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.500.000.000)	(398.800.000)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		18.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(15.000.000.000)	(48.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		185.950.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		48.795.130	3.674.008.588
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(4.819.840.232)	(82.028.680.737)
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP để phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		465.534.430.354	808.385.534.935
34	Tiền trả nợ gốc vay		(479.649.820.673)	(379.831.170.568)
35	Tiền trả nợ gốc thuế tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(960.000.000)	(1.320.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(16.075.390.319)	428.284.364.367

BÁO CÁO
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Số sĩ	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2023
			đến 30/06/2023	đến 30/06/2023
			VND	VND
60	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(1.008.823.000)	(34.348.081.702)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		11.542.297.498	61.691.370.942
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V1	10.533.774.498	27.343.289.239

Người lập báo

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Mai Thị Tuyết Lan

Lê Việt Liên

Lập, ngày 18 tháng 8 năm 2023

Mẫu số 2 09a-DN/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/9/2023

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính hợp nhất)

1. BẮC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty số phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000336) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 30, ngày 13 tháng 7 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ : 1.351.048.810.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 135.104.881 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

2. Cấu trúc Công ty

Chi nhánh của Công ty	Địa chỉ
-----------------------	---------

Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn HODECO	Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu. Mã số chi nhánh: 3500444601-007
--	---

Các công ty con, công ty liên kết	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 Bất động sản và Xây lắp Hodeco	Sản xuất và xây lắp	30 tỷ đồng	60	60
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Dịch vụ	10 tỷ đồng	100	100

Công ty liên kết

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	18 tỷ đồng	35	35
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú, giải trí	845 tỷ đồng	47,27	47,27
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Dịch vụ bất động sản	330 tỷ đồng	34,85	34,85

3. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp và dịch vụ.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

1. Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính theo đồng Việt Nam.

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; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 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. Tuyến bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giữ gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính hợp nhất do Công ty lập không phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thống lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền đang chuyển và các khoản tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền thì được coi là các khoản tương đương tiền.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1. Nguyên tắc ghi nhận

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lợi. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết). Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát của chính sách này.

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận

bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhận với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

2.2. Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng đầu tư cho mỗi khoản đầu tư tài chính bằng số vốn đã đầu tư và tính theo công thức sau:

$$\text{Mức dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính} = \left[\frac{\text{Vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế}}{\text{Vốn chủ sở hữu thực có}} \right] \times \frac{\text{Số vốn đầu tư của doanh nghiệp}}{\text{Tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế}}$$

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán:

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được tính cho mỗi loại chứng khoán và tính theo công thức sau:

$$\text{Mức dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán} = \text{Số lượng chứng khoán bị giảm giá tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng} \times \left[\frac{\text{Giá chứng khoán hạch toán trên sổ kế toán}}{\text{Giá chứng khoán thực tế trên thị trường}} \right]$$

3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và luôn được phản ánh theo giá gốc trong thời gian tiếp theo. Dự phòng phải thu khó đòi được trình bày trên một tài khoản riêng.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản, giải thể hay các khó khăn tương tự hoặc các khoản phải thu có bằng chứng chắc chắn không thể thu được.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4. Hàng tồn kho

4.1. Nguyên tắc đánh giá 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 được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.

Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

4.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

4.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp Kế khai thường xuyên.

4.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ kế toán cho các sản phẩm lỗi thời, hư hỏng, kém chất lượng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho lớn 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 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.

5. Chi phí trả trước

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

5.1. Công cụ, dụng cụ

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

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

5.2. Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 02 năm.

5.3. Chi phí trả trước khác

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

6. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

6.1. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

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

6.2. Tài sản cố định vô hình

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: 3 năm.

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

7. Bất động sản đầu tư

7.1. Nguyên tắc ghi nhận

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 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 vào 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.

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

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

7.2. Phương pháp khấu hao

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

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

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn là các chi phí đầu tư xây dựng bất động sản để bán nhưng vượt quá chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty tại thời điểm báo cáo.

9. Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả người bán, phải trả nợ vay và phải trả khác là các khoản nợ được xác định về giá trị và thời gian và được ghi nhận theo nghĩa vụ thực tế phát sinh trong tương lai, liên quan đến hàng hóa, dịch vụ Công ty đã nhận được.

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

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

Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

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

10. Vay

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

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

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

11. Vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ 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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

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 hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	:	94.868.225.726 đồng
Trong đó:		
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	50.219.728.252 đồng
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	44.647.505.484 đồng

12. 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.

13. 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 báo hình 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 báo hình công trình xây dựng. Dự phòng báo hình công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng chung cư có cam kết báo hình.

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

14.1. Vốn góp của chủ sở hữu

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

14.2. Thặng dư vốn cổ phần

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 của 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.

14.3. Cổ phiếu quỹ

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".

14.4. Các quỹ

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.

15. 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 ẩn).

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, thì 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.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

16.1. 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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác)

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.

16.2. 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 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.

16.3. 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 bán 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 đi 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.

16.4. Doanh thu bán bất động sản phân li bán sẵn

Doanh thu bán bất động sản phân li bán sẵn, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đi làm xong thủ tục pháp lý và 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 đi thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

16.5. 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.

16.6. 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.

16.7. 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.

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

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

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đi tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau một phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu đi bán trong kỳ.

19. Chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

19.1. 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

19.2. 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.

20. Lợi nhuận khác

20.1. Thu nhập khác

Gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Công ty.

20.2. Chi phí khác

Gồm những khoản chi phí phát sinh do các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động thông thường của Công ty.

21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại, Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ trước.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, ngoài từ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại công ty là 20%.

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bình cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

22. 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.

23. 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

đều 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 kỳ kế toán. 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.

24. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và các khoản vay.

25. 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 cũng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

V. THÔNG TIN TRÌNH BÀY BỔ SUNG CHO NỘI DUNG TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	4.219.045.323	749.594.534
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.314.726.175	10.454.871.330
VND	5.197.981.158	8.621.252.500
USD	1.116.745.017	1.833.617.830
Tiền đang chuyển	-	337.941.634
Cộng	10.533.771.498	11.542.397.498

Trong tiền và tương đương tiền tại ngày 30/06/2023 có gốc ngoại tệ là: 5.310,51 USD; tại ngày 31/12/2022 có gốc ngoại tệ là: 22.372,05 USD.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ VNĐ			Số đầu năm VNĐ			
	SL	Giá gốc	Đị phồng	Giá trị hợp lý	SL	Giá gốc	Đị phồng
Chương khoán kinh doanh (Cổ phiếu)							
Công ty CP cấp nước BR-VT	113.422.443.135	(0.468.683.803)	82.952.749.332	111.442.477.635	(40.248.976.003)	71.193.501.632	
(BWS)	798.146	4.193.787.332	-	4.193.787.332	798.146	4.193.787.332	-
Công ty CP Xây lập Thôn Thuận	4.267.466	(167.248.719.303)	(30.433.728.303)	76.814.982.000	4.267.466	(167.248.719.303)	(30.433.728.303)
Hải (HUB)	80.000	1.879.968.508	(26.968.308)	1.944.000.000	-	-	-
Tổng Công ty CP Dịch vụ kỹ thuật đầu khí Việt Nam (PVN)							
Cộng	113.422.443.135	(30.468.693.803)	82.952.749.332	111.442.477.635	(40.248.976.003)	71.193.501.632	

(i) Tính kinh tiến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Số đầu năm	Tỷ 01/01/2022		Tỷ 01/01/2022	
	Giá gốc	Đị phồng	Giá gốc	Đị phồng
Tích lập dự phòng bổ sung				
Hòa nhập dự phòng	(35.968.308)	-	(35.968.308)	(19.468.878.181)
Số cuối kỳ	9.815.247.308	-	9.815.247.308	-
	(35.968.853.892)		(35.968.853.892)	(19.468.878.181)



Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
 Tầng 3, Hudson Place, số 35 Nguyễn Thái Học, TP.Vũng Tàu

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa năm cũ
 Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023

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

	Số cuối kỳ VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Dư phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
Tiền gửi có kỳ hạn (12 tháng)	396.000.000	-	396.000.000	-
Nghân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh	396.000.000	-	396.000.000	-
Cộng	396.000.000	-	396.000.000	-

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ VND		Số đầu năm VND	
	SL	%	Giá gốc	Dư phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hódoco	960.000	26,00	6.943.608.726	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	30.400.000	47,27	508.905.822.640	-
Công ty CP TM & DV BDS nghỉ dưỡng Y Ngọc Bình Thuận	11.500.000	24,85	108.403.481.364	-
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn	271.600	21,75	2.718.800.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty CP cấp nước Châu Đốc	1.000.000		13.464.000.000	-
Cộng			701.505.818.727	-
			673.162.314.533	-
			6.875.520.416	-
			570.084.532.753	-
			93.403.481.364	-
			2.718.800.000	-
			13.464.000.000	-
			13.464.000.000	-
			686.826.314.533	-

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Số cuối kỳ VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	632.678.683.975	(219.360.000)	637.369.805.365	(219.360.000)
Các khách hàng khác	70.093.253.485	(6.187.018.886)	66.325.045.771	(6.432.814.916)
Cộng	702.771.937.460	(6.406.378.886)	703.694.851.136	(6.865.174.916)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
	Ông Đặng Văn Tàu ⁽ⁱ⁾	117.307.500.000
Ông Hoàng Kim Minh ⁽ⁱⁱ⁾	98.781.500.000	98.781.500.000
Bà Nguyễn Thị Hạnh ⁽ⁱⁱⁱ⁾	94.233.282.000	94.233.282.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	15.124.473.000	-
Các nhà cung cấp khác	33.796.285.765	35.065.026.437
Cộng	360.233.621.765	337.377.288.437

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan
 (Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)

- (i) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án tại huyện Long Điền, Bà Rịa-Vũng Tàu.
 (ii) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Cụm Tiểu thủ công nghiệp Phước Thống và dự án nhà ở 18,54 ha tại phường 12, TP. Vũng Tàu.
 (iii) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Vũng Tàu Wooderland, phường 12, TP. Vũng Tàu.

5. Phải thu khác

a) Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tạm ứng	9.785.901.604	11.437.281.098
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.000.000	18.000.000
Phải thu khác	46.757.500.643	32.312.205.834
Công ty CP Đầu tư và Phát triển SAKURA ⁽ⁱ⁾	33.700.000.000	23.700.000.000
Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	5.576.199.757	4.444.449.757
Cổ tức và lợi nhuận được chia	2.800.407.200	-
Các khoản phải thu khác	4.680.893.686	4.187.756.077
Cộng	66.661.402.247	43.797.486.930

Phải thu khác là các bên liên quan
 (Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)

(i) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 486/HĐ-PTN ngày 25/11/2021 thực hiện dự án Khu dịch vụ du lịch Biển Đá Vàng tại xã Tân Thành, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

b) Phải thu dài hạn khác	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND		VND	
Ký quỹ, ký cược dài hạn		22.320.000		22.320.000
Cộng		22.320.000		22.320.000

6. Hàng tồn kho	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.090.320.398	(299.047.619)	3.589.548.510	(299.047.619)
Công cụ, dụng cụ	182.077.968	-	31.190.000	-
Chi phí sản xuất, KD dở dang ⁽ⁱⁱ⁾	1.064.787.342.819	-	987.888.388.336	-
Thành phẩm	755.441.663	-	756.672.015	-
Hàng hóa	100.471.711	-	101.418.876	-
Hàng hoá bất động sản ⁽ⁱⁱⁱ⁾	94.944.953.837	-	99.561.477.726	-
Cộng	1.154.836.614.376	(299.047.619)	1.091.824.633.269	(299.047.619)

* Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND		VND	
Khu nhà ở phức hợp The Light City, P.12, TP. Vũng Tàu		889.691.173.783		811.158.486.221
Khu nhà ở phía Tây đường 3/2		73.206.826.525		73.428.198.679
Khu Biệt thự Ngọc Tuyền 2 tại phường 8, TP. Vũng Tàu		23.863.968.488		34.065.017.717
Khu nhà ở phía Đông đường 3/ 2		34.689.471.300		34.683.471.300
Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ		15.902.246.791		10.691.990.660
Chung cư Ecotown Phú Mỹ		7.658.945.838		7.658.945.838
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình tại P.9, TP. Vũng Tàu		3.456.083.880		3.482.504.066
Các công trình khác		12.319.023.214		12.869.736.849
Cộng		1.064.787.342.819		987.888.388.336

** Hàng hóa bất động sản	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND		VND	
Cầu bộ Fusion Suites tại số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu		61.738.950.641		61.738.950.641
Chung cư Lô A, số 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Vũng Tàu		33.020.531.196		33.020.531.196
Khu dân cư Phú Mỹ, TX. Phú Mỹ		-		4.616.523.889
Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu		185.472.000		185.472.000
Cộng		94.944.953.837		99.561.477.726

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ:
1.076.511.855.547 đồng.

7. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Chi phí môi giới chuyển nhượng cổ phần	5.615.729.954	5.615.729.954
Chi phí phần mềm và bản quyền	347.335.461	25.489.613
Chi phí mua bảo hiểm	205.809.963	594.522.962
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	320.282.562	426.911.226
Chi phí quảng cáo dự án The Light City	-	440.109.890
Các khoản khác	341.507.132	142.912.703
Cộng	6.780.626.092	7.245.696.348
b) Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	1.064.796.260	2.503.896.057
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	138.090.183	540.357.448
Phí bảo lãnh ký quỹ dự án The Light City	293.159.363	-
Chi phí bảo trì chung cư số B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	519.783.403	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	863.505.281	969.333.491
Chi phí sửa chữa xe	90.026.144	-
Các khoản khác	125.113.800	392.012.090
Cộng	3.074.486.424	4.411.389.636

K. Tài sản vô định hình khác	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thuế bị đóng góp quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng VND)
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	45.217.646.515	35.415.938.355	45.484.486.774	3.897.679.268	293.816.776.404	423.832.696.912
Mua trong kỳ	-	488.100.000	-	142.748.000	-	630.848.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.631.344.762)	-	-	(1.631.344.762)
Số dư cuối kỳ	45.217.646.515	35.903.938.355	44.853.142.012	3.740.427.267	293.816.776.404	422.531.659.233
Hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	23.348.242.810	25.599.886.877	24.474.409.274	2.608.731.845	15.975.271.715	96.996.696.515
Khoản hao trong kỳ	910.830.434	669.940.109	1.878.626.918	262.869.023	3.521.400.108	7.183.271.879
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.513.129.536)	-	-	(1.513.129.536)
Số dư cuối kỳ	24.259.073.244	26.269.826.986	24.839.906.656	2.871.600.868	19.496.671.823	102.859.842.717
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	21.877.404.505	8.815.051.478	22.009.987.500	668.947.423	277.841.504.689	326.532.498.297
Tại ngày cuối kỳ	20.958.569.667	8.633.912.085	20.013.142.460	529.026.789	269.320.104.601	319.862.797.492

		Phần mềm máy vi tính VND	
9. Tài sản cố định vô hình			
Nguyên giá			
Số dư đầu năm		1.700.383.392	
Số dư cuối kỳ		1.700.383.392	
Hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm		683.482.688	
Khấu hao trong kỳ		128.558.924	
Số dư cuối kỳ		812.041.612	
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm		1.016.900.704	
Tại ngày cuối kỳ		888.341.780	

10. Bất động sản đầu tư			
a) Bất động sản đầu tư cho thuê			
	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	17.741.188.000	82.382.877.338	100.124.065.338
Tăng trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	17.741.188.000	82.382.877.338	100.124.065.338
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	13.480.188.381	13.480.188.381
Khấu hao trong kỳ	-	826.761.548	826.761.548
Số dư cuối kỳ	-	14.306.949.929	14.306.949.929
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	17.741.188.000	68.902.721.957	86.643.909.957
Tại ngày cuối kỳ	17.741.188.000	68.075.927.411	85.817.115.411

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/6/2023 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 Văn phòng cho thuê tại Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, thành phố Vũng Tàu.	41.189.087.935	11.294.403.972	29.894.683.963
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, thành phố Vũng Tàu.	8.074.195.742	1.682.124.118	6.392.071.624
Tầng hầm ở A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, thành phố Vũng Tàu.	9.917.829.120	943.365.882	8.974.463.238
Tầng hầm chung cư Bình Giã Resident, Phường 1, Thành Phố Vũng Tàu.	10.912.804.941	337.022.158	10.575.782.783
Cộng	70.094.827.338	14.256.916.927	55.837.910.411

10) Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

Nhà và quyền sử dụng đất
VND

Nguyên giá	
Số dư đầu năm	3.009.158.400
Số dư cuối kỳ	3.009.158.400
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	-
Số dư cuối kỳ	-
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	3.009.158.400
Tại ngày cuối kỳ	3.009.158.400

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

Số cuối kỳ
VND

Số đầu năm
VND

Khu nhà ở 18,54 ha đất tại phường 12, TP. Vũng Tàu	282.055.568.750	275.532.825.215
Khu nhà ở tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	515.618.142.730	508.579.215.493
Khu nhà ở tại Bãi Dâu, phường 5, TP. Vũng Tàu	89.739.950.963	89.548.032.489
Cụm tiểu thủ CN & Đô thị Phước Thắng, TP. Vũng Tàu	142.934.211.730	127.306.933.879
Chung cư Thống Nhất, phường 3, TP Vũng Tàu.	44.799.827.704	43.891.307.774
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	9.600.099.390	9.511.503.935
Dự án khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland	5.033.895.108	5.032.885.138
Quyền SD đất tại đường Huỳnh Khương Ninh, TP Vũng Tàu	954.594.669	954.594.669
Dự án khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhứt	499.158.098	499.158.098

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Cộng	1.091.273.281.302	1.670.267.318.840

Giá trị ghi số của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ: 793.062.133.207 đồng.

12. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	7.555.700.178	22.941.031.419
Công ty TNHH TM-DV-XD Hoàng Anh	10.319.249.205	9.282.116.405
Công ty CP Phát Triển TM Toàn Khoa	10.619.747.953	6.437.612.894
Công ty TNHH XD Kỹ thuật Cơ điện VNEC	6.150.432.947	6.496.070.768
Bà Nguyễn Thị Phương Tâm	13.000.000.000	13.000.000.000
Ông Đỗ Văn Tặng	8.143.880.000	8.143.880.000
Bà Đặng Phương Vy	7.124.485.000	7.124.485.000
Ông Đặng Văn Tàu	6.414.423.882	6.414.423.882
Bà Nguyễn Thị Hạnh	5.083.500.000	5.083.500.000
Doanh Nghiệp Tư nhân Yên Nhung	4.872.545.348	3.746.497.013
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Dương Gia Phát	3.902.962.472	3.336.920.357
Công ty TNHH Xây lắp Đại Việt	3.750.772.080	2.713.363.959
Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển xây dựng Đại Phát	2.432.780.995	3.699.301.150
Công ty TNHH Anh Cường Thịnh	2.009.209.260	3.408.209.260
Công ty CP Tân Thành Nam	2.007.981.630	2.007.981.630
Công ty CP Đầu Tư Demandor	1.416.106.373	7.248.821.373
Các nhà cung cấp khác	23.727.120.107	26.031.902.595
Cộng	118.810.683.436	127.182.897.816

Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan
(Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	176.802.183.890	93.336.996.954
Các khách hàng khác	2.568.363.163	726.634.074
Cộng	179.370.544.853	94.063.627.028

Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan
(Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)

14. Thuế

a) Thuế phải thu Nhà nước	Đầu năm VND	Số phải thu VND	Số đã thực nộp VND	Cuối kỳ VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	57.030.847	-	-	57.030.847
Các khoản thuế nộp thừa cho NN	421.430	421.430	-	-
Cộng	57.452.277	421.430	-	57.030.847

b) Thuế và các khoản phải nộp NN	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	89.796.031.281	15.778.541.437	10.004.845.157	75.570.527.561
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.913.286	80.526.388	40.845.431	30.494.163
Thuế thu nhập doanh nghiệp	171.276.341.842	12.611.898.674	11.435.974.991	172.452.033.525
Thuế thu nhập cá nhân	6.168.963.948	5.964.070.187	1.035.062.451	11.097.971.684
Thuế nhà đất và tiền sử dụng đất	326.702.900	(83.736.353)	262.995.147	-
Các loại thuế khác	9.159.798	188.234.977	175.062.569	22.332.206
Các khoản phí, lệ phí và khác	-	154.285.991	109.821.961	44.463.630
Cộng	247.879.712.836	34.702.618.881	23.064.808.767	259.217.822.749

15. Chi phí phải trả ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay	24.426.001.472	15.901.287.516
Trích trước chi phí cho hoạt động Fusion Suite	2.996.994.555	1.541.188.742
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	341.790.289	341.790.289
Chi phí phải trả khác	-	177.090.000
Cộng	27.764.786.316	17.961.356.547

16. Phải trả khác	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a) Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	718.626.826	501.593.734
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	758.782.063	1.630.690.820
Nhiệm kỳ quỹ kỳ cược ngắn hạn	1.074.445.082	989.596.048
Các khoản phải trả, phải nộp khác	353.961.895.960	331.937.592.195
Nhận góp vốn dự án Đại Dương Vũng Tàu ⁽¹⁾	308.415.000.000	286.415.000.000
Nhận góp vốn dự án Nhà trẻ, khu VHIT, TX. Phú Mỹ ⁽²⁾	27.606.000.000	19.396.750.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Ông Phát	1.742.833.232	1.742.833.232
Phạm Thị Thu Lộc	6.400.000.000	6.400.000.000
Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion	3.251.064.337	3.251.064.335

B.2.3. K. SA. D.18.1.18

B.2.3. K. SA. D.18.1.18

Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Tầng 3, Hoàng Phúc, số 36 Nguyễn Thái Học, TP. Vũng Tàu

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/6/2021

a) Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.314.837.991	15.730.124.028
Cộng	886.512.609.821	328.099.472.896
<p>(i) Công ty nhận tiền góp vốn dự án Đại Dương tại phường 11, TP.Vũng Tàu theo thỏa thuận ngày 18/5/2021.</p> <p>(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 25/HĐHT-PM ngày 12/01/2021.</p>		
b) Phải trả dài hạn khác	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.485.270.374	1.570.900.374
Cộng	1.485.270.374	1.570.900.374
17. Dự phòng phải trả ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình An	407.388.822	407.388.822
Cộng	407.388.822	407.388.822



Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
 Công ty TNHH Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa năm 09
 Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/06/2021

18. Vay

n) Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Tháng		Số đầu năm VND
		Tháng	Giữa	
Vay ngắn hạn	455.187.181.908	269.415.984.889	312.223.008.685	296.014.697.606
Nhà máy TMCP Dầu từ và Phát triển Việt Nam ^(b)	117.202.796.932	170.862.666.607	125.960.862.091	72.300.762.416
Nhà máy Liên doanh Việt Nga ^(b)	90.890.280.045	44.795.628.281	15.862.784.197	76.537.437.954
Nhà máy TMCP Xăng dầu Petrolimex ^(a)	60.945.834.774	52.715.573.212	48.141.658.501	66.337.020.963
Nhà máy TMCP Tiên Phong ^(a)	74.891.400.154	48.546.737.978	63.767.714.896	96.109.277.872
Nhà máy TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(a)	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Nhà máy TMCP Công thương Việt Nam ^(a)	10.491.740.000	12.491.740.000	18.700.000.000	14.790.000.000
Công ty TNHH Lương Gia ^(a)	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000
Các khoản vay ngắn hạn khác ^{(a)(b)}	38.000.000.000	20.000.000.000	21.000.000.000	30.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả^(*)	266.807.604.098	869.847.222	118.868.427.608	323.895.843.884
Nhà máy TMCP Dầu từ và Phát triển Việt Nam	14.000.000.000	-	42.000.000.000	16.000.000.000
Nhà máy TMCP Phương Đông	14.000.000.000	-	-	14.000.000.000
Nhà máy TMCP Ngoại thương Việt Nam	153.562.000.000	655.500.000	669.500.000	153.518.000.000
Nhà máy TMCP Liên doanh Việt Nga	-	-	32.289.927.008	32.289.927.008
Nhà máy TMCP Công thương Việt Nam	655.500.000	-	-	655.500.000
Nhà máy TMCP Công thương Việt Nam	6.669.847.222	5.047.222	44.000.000.000	50.664.000.000
Nhà máy TMCP Xăng dầu Petrolimex	16.000.456.876	-	-	16.000.456.876

Cộng

660.994.786.006 379.276.111.319 431.192.436.893 721.810.481.389

4. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/660346/HĐTD ngày 04/01/2023; Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2023; Thời hạn vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức vay: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,4% đến 10,8%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 107.443.032.060 đồng (Trong đó số dư nợ vay lãi chi là: 19.999.380.190 đồng); Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 163.496.022.180 đồng.
Hợp đồng số 01/2021/660373/HĐTD ngày 23/7/2021; Hạn mức vay: 30.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến ngày 21/10/2022; Thời hạn vay: 11 tháng kể từ ngày cấp tín dụng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Lãi suất từ 7,5% đến 8,5%/năm. Tài sản đảm bảo bao gồm 03.3. Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 9.759.364.872, đồng.
4. Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, chi nhánh Vũng Tàu
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/25435/HĐHM ngày 06/12/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 06/12/2022; Thời hạn vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức vay: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,13% đến 12,9%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Tài sản đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023 là: 99.690.280.048 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 95.008.000.000 đồng.
4. Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, chi nhánh Vũng Tàu
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.30392/2023/HĐTDM-DN/PG Bank VT ngày 16/11/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 16/11/2022; Thời hạn vay: Theo từng lần cấp tín dụng nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,2%/năm đến 17%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ tại ngày 30/06/2023: 65.910.914.734 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng.
4. Ngân hàng TMCP Tín Phong, chi nhánh Sài Gòn
Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 154/2022/HĐTDTDN ngày 17/11/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng này; Thời hạn vay: Theo từng lần cấp tín dụng nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,5%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Các Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của công ty; Số dư nợ tại ngày 30/06/2023: 44.906.000.000 đồng.

Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 154/2022/HDD/TĐN ngày 17/11/2022; Thời hạn thỏa chí: Từ 01/12/2022; Thời hạn hiệu lực hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 17/11/2022 đến ngày 17/11/2023; Hạn mức thỏa chí: 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,5%/năm; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 29.991.400.154 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 61.750.000.000 đồng.

4. Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2023/HDC-VCTB/HĐHM ngày 12/01/2023; Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 12 tháng; Lãi suất: 8%/năm; Mục đích vay: Tài trợ nhu cầu tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Trong diện thương mại; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của công ty; Số dư nợ tại ngày 30/06/2023: 20.000.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 38.133.377.000 đồng.

4. Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng cho vay hạn mức số 301.31/2021-HDCV/HAS/TKTR0-HDC/CKC ngày 20/12/2021; Hạn mức vay: 15.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến 20/12/2022; Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích vay: cho vay phục vụ chi công cộng trình; Lãi suất từ 7,5%/năm đến 9%/năm; Tài sản đảm bảo bởi bất động sản. Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 10.491.740.000 đồng.

vi. Công ty TNHH Lương Gia

Thỏa hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV/PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng vay số 07/2021/PL/HĐVV-PTN ngày 24/05/2021; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 7 tháng kể từ ngày 24/05/2023 đến ngày 31/12/2023; 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.

44. Các khoản vay ngắn hạn khác

Là khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 38.000.000.000 đồng; Kỳ hạn vay: 1 năm tính từ ngày bên cho vay chuyển đi số tiền vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 11% đến 12%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.

(*) Vay dài hạn đến hạn trả: Xem thuyết minh chi tiết tại mục V.18 (b) - Vay dài hạn.

b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	Số đầu năm VNĐ	Trong kỳ		Số đầu năm VNĐ
		Thăng	Giảm	
Vay dài hạn	919.264.099.479	143.285.378.408	163.898.378.728	938.794.868.939
Nguồn ngân TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(a)	262.037.706.504	-	76.744.000.000	338.781.706.504
Nguồn ngân TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(a)	84.000.000.000	42.000.000.000	14.000.000.000	96.000.000.000
Nguồn ngân TMCP Liên doanh Việt Nga ^(a)	152.797.599.483	43.155.978.008	35.812.398.290	84.554.019.795
Nguồn ngân TMCP Phương Đông ^(a)	28.000.000.000	-	7.000.000.000	35.000.000.000
Nguồn ngân TMCP Tiên Phong ^(a)	62.551.713.286	-	8.340.228.438	70.891.941.724
Nguồn ngân TMCP Xăng dầu Petrolimex ^(a)	178.000.000.000	44.000.000.000	23.614.000.000	155.674.000.000
Nguồn ngân TMCP Công thương Việt Nam ^(a)	609.625.000	-	327.750.000	1.037.375.000
Các khoản vay dài hạn khác ^{(a)(b)}	194.987.945.206	14.100.000.000	57.000.000.000	197.887.945.206
Tiền phải phát hành	96.410.882.935	71.192.815.266	3.409.481.482	28.687.548.181
Tiền phải Doanh nghiệp ^(a)	96.410.882.935	71.192.815.266	3.409.481.482	28.687.548.181
Cộng	1.619.465.472.414	214.408.793.274	167.407.858.210	968.464.837.380

L. Nguồn ngân TMCP Ngoại Thương Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng tổng lần số 2015/HDG-VCSB/TL, ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất từ 9,4%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay: 96 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở 186 Đông, phường 12, TP. Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2023: 33.000.000.000 đồng (Trung bình: Vay dài hạn đều hạn trả là: 35.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 0 đồng).

Hợp đồng cho vay tổng lần trong dài hạn số 2019/HDG-VCSB/TĐM1 ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay 130.000.000.000 đồng; Lãi suất từ 9,1%/năm đến 10%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 34.206,1 m² để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở 186



đang Phường 12, TP. Vũng Tàu (gửi đơn 1), Hình thức dân báo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty, Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2023: 45.698.250.238 đồng (Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 21.298.250.238 đồng).

Hợp đồng cho vay tổng dài hạn số 2019/9HDC-VCB/THH/01 ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 20.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,1%/năm đến 10%/năm; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng để tạo quỹ đất cho dự án Trần Phú Bàu Dâu, Phường 3, TP Vũng Tàu; Hình thức dân báo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2023: 6.482.000.000 đồng (Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 6.482.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 0 đồng).

Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HDC-VCB/DAH ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 600.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,1%/năm đến 10%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở Hải Đăng "The light city" (Dự án 1 - Giai đoạn 1) tại phường 12, TP Vũng Tàu; Hình thức dân báo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2023: 328.359.456.266 đồng (Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 240.739.456.266 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

ii. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu

Hợp đồng vay số 03/S003-66/2017/HDTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất từ 9,1%/năm đến 16,9%/năm; Thời hạn vay 84 tháng; Hình thức dân báo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 98.000.000.000 đồng (trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 84.000.000.000 đồng); Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 201.191.932.830 đồng.

iii. Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HHTD/HDC ngày 28/01/2019; Hạn mức cho vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecohomes Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất từ 9,15%/năm đến 12,95%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức dân báo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecohomes Phú Mỹ; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 110.797.599.483 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng.

iv. Ngân hàng TMCP Phương Đông, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HHTD-LN ngày 14/04/2021; Hạn mức cho vay 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10,1%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần; Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân; Hình thức dân báo tiền vay: Quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2023: 42.000.000.000 đồng (Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 28.000.000.000 đồng); Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 159.551.000.000 đồng.

- v. Ngân hàng TMCP Tiên Phong, chi nhánh Sài Gòn
- Hợp đồng cho vay số 572/2021/HĐTD-TTKĐ-KĐG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức cho vay: 1.000.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Mục đích vay: Thanh toán chi phí của Dự án Khu Đô thị Phước Thiện; Lãi suất: 10,3%/năm; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 79.232.170.162 đồng (Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.876 đồng, Vay dài hạn: 62.551.713.286 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 591.050.000.000 đồng.
- vi. Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, chi nhánh Vũng Tàu
- Hợp đồng tín dụng số 519.20142/2021/HĐTTH.DN/PGBankVT ngày 01/04/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Phục vụ vốn đầu tư các dự án của Công ty; Lãi suất: 9,7%/năm đến 13%/năm; Thời hạn cho vay 36 tháng; Hình thức đảm bảo của vay: Quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 6.669.947.222 đồng (Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 6.669.947.222 đồng, Vay dài hạn: 0 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng.
- vii. Ngân hàng TMCP Công thương, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTD-ĐN/PGBank VT ngày 18/03/2022; Hạn mức tín dụng: 220.000.000.000 đồng; Thời hạn của vay: 60 tháng; Lãi suất: 9,7%/năm đến 13%/năm; Mục đích vay: Tài trợ nhu cầu tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Tài sản thuộc sở hữu của công ty. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của bên thứ ba; Số dư nợ tại ngày 30/06/2023: 176.000.000.000 đồng (Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 0 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 339.082.000.000 đồng.
- viii. Ngân hàng TMCP Công thương, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Hợp đồng cho vay hạn mức số 1301/2021-HĐCVH/MN/TK-TBĐD-Hoànco ngày 22/02/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng trong vòng 3 tháng; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích vay: đầu tư trang thiết bị công, Lãi suất: 8,4%/năm; Tài sản đảm bảo: trên vốn bỏ công; Giá trị tài sản thế chấp: 5.267.900.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 554.500.000 đồng (Trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 198.000.000 đồng).
- Hợp đồng cho vay hạn mức số 3103/2021-HĐCVH/MN/TK-TBĐD-Hoànco ngày 02/04/2021; Hạn mức vay: 1.810.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: trong vòng 3 tháng; Thời hạn vay: 48 tháng; Mục đích vay: đầu tư cơ sở vật chất công, Lãi suất: 8,4%/năm; Tài sản đảm bảo: 02 cơ sở vật chất công; Giá trị tài sản thế chấp: 3.660.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 800.825.000 đồng (Trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là 457.500.000 đồng).
- ix. Các khoản vay dài hạn khác
- Là khoản vay dài hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 194.983.945.206 đồng; Kỳ hạn vay: 3 năm tính từ ngày bắt đầu cho vay chuyển đổi số tiền cho vay vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 10%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.

ix. Trái phiếu doanh nghiệp

Trái phiếu doanh nghiệp do Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phát hành ngày 31/10/2022 với mệnh giá 100.000.000 đồng/ trái phiếu, số lượng trái phiếu đã phát hành: 300 trái phiếu, lãi suất trái phiếu: 11%/năm cho 6 tháng đầu tiên và 16% suất được thay đổi 6 tháng 1 lần theo lãi suất cơ sở cộng thêm độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Kỳ hạn trái phiếu 24 tháng kể từ ngày phát hành. Mục đích của phát hành trái phiếu: bổ sung vốn vào dự án Khu nhà ở Hill Đông - The Light City tại địa chỉ phường 12, TP. Vũng Tàu. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại một số dự án của Công ty. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 123.740.250.000 đồng.

Trái phiếu do doanh nghiệp Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phát hành ngày 30/12/2022 với mệnh giá 100.000.000 đồng/ trái phiếu, số lượng trái phiếu đã phát hành: 700 trái phiếu, 16% suất trái phiếu 11,5% cho 6 tháng đầu tiên và 16% suất được thay đổi 6 tháng 1 lần theo lãi suất cơ sở cộng thêm độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm.Kỳ hạn trái phiếu 24 tháng kể từ ngày phát hành. Mục đích phát hành trái phiếu: Đầu tư vào dự án nhà ở Hill Đông - The Light City tại địa chỉ phường 12, thành phố Vũng Tàu. Tài sản đảm bảo: QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại một số dự án của công ty. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 123.740.250.000 đồng.

19. Vốn chủ sở hữu

u) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khóa mục	Vốn chủ sở hữu				Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng VNĐ
	Số dư đầu năm trước	Vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển			
Số dư đầu năm trước	864.696.648.000	89.332.644.431	128.874.171.340	279.316.818.864	22.758.813.782	1.483.977.488.387	
Lãi trong năm trước	-	-	-	419.367.216.924	1.252.003.783	420.619.322.717	
Trích lập các quỹ	-	-	31.299.698.781	(70.630.277.842)	(170.118.962)	(39.430.710.152)	
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	216.160.200.000	-	-	(216.160.200.000)	-	-	
Chia cổ tức bằng tiền mặt	-	-	-	-	(1.300.000.000)	(1.300.000.000)	
Biến động khác	-	-	-	15.750.709	-	15.750.709	
Số dư cuối năm trước	1.080.856.848.000	89.332.644.431	160.173.870.121	692.686.621.206	22.628.396.673	1.863.771.882.239	



Khoản nợ	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm nay	1.000.016.830.000	99.332.844.431	108.173.008.621	833.888.921.208	22.620.398.873	1.863.771.882.230
Lãi trong kỳ này	-	-	-	31.011.183.032	(310.388.600)	31.005.806.240
Trích lập các quỹ (*)	-	-	42.744.900.817	(80.704.478.814)	(211.109.409)	(47.230.598.256)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	270.191.400.000	-	-	(270.191.400.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(980.000.000)	(980.000.000)
Số dư cuối kỳ	1.381.048.810.000	99.332.844.431	200.918.047.838	794.842.846.823	21.034.000.422	1.887.177.149.214

Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ-DHCD ngày 21/04/2023.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Ông Đoàn Hữu Thuận	132.943.202.904	9,84	106.467.450.000	9,84
Các cổ đông khác	1.218.105.607.096	90,16	974.449.492.000	90,16
Cộng	1.381.048.810.000	100	1.080.966.942.000	100

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
Vốn góp đầu năm	1.080.896.830.000	864.896.840.000
Vốn góp tăng trong kỳ	270.191.880.000	218.180.290.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.351.048.810.000	1.083.077.130.000

d) Cổ phiếu	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	135.104.881
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	135.104.881	108.085.693
Cổ phiếu phổ thông	135.104.881	108.085.693
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	135.104.881	108.085.693
Cổ phiếu phổ thông	135.104.881	108.085.693
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

e) Chia cổ tức

Trong kỳ, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ-ĐHCD ngày 21/04/2023 như sau:

Tỷ lệ chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	25%
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	270.191.880.000 đồng.
Trích quỹ đầu tư phát triển	:	42.457.113.282 đồng.
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	42.457.113.282 đồng.
Trích khen thưởng Ban điều hành	:	4.248.711.328 đồng.

23. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Các khách hàng mua bất động sản	209.444.800	209.444.800
Cộng	209.444.800	209.444.800

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
Doanh thu thành phẩm	45.921.353.877	81.077.059.119
Doanh thu cung cấp dịch vụ	83.980.317.182	64.834.387.794
Doanh thu kinh doanh bất động sản	196.421.333.188	809.716.015.410
Cộng	306.903.004.047	785.447.442.313
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	-	5.308.598.389
Cộng	-	5.308.598.389
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
Doanh thu thuần thành phẩm	45.921.353.877	81.077.059.119
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	83.980.317.182	64.834.387.794
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	196.421.333.188	804.387.417.041
Cộng	306.903.004.047	780.098.842.944
4. Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	40.189.492.473	70.296.270.440
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	80.174.309.563	59.901.879.118
Giá vốn kinh doanh bất động sản	81.904.725.902	334.964.236.873
Cộng	182.268.527.938	485.132.189.132
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	42.789.130	29.508.989
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.800.407.200	3.644.500.000

Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
 Tầng 3, Hoàng Plaza, số 35 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
 Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi chênh lệch tỷ giá	41.526.718	-
Lãi bán hàng trả chậm	13.068.000	472.933.588
Cộng	2.897.807.048	4.146.942.164
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	44.487.505.484	36.801.466.890
Chiết khấu thanh toán	146.337.000	-
Dự phòng (hoàn nhập DP) giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(5.779.282.200)	19.496.220.000
Cộng	34.824.560.284	56.297.686.890
7. Chi phí bán hàng		
Chi phí cho nhân viên bán hàng	3.066.726.585	2.052.208.172
Chi phí tiếp thị, môi giới, quảng cáo, phục vụ bán hàng	1.383.581.149	11.236.146.588
Chi phí thuê xe vận chuyển	1.523.682.091	2.812.815.190
Chi phí khác	2.403.737.930	93.833.748
Cộng	8.377.727.755	16.995.003.698
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí cho nhân viên quản lý	10.743.126.948	9.785.405.808
Chi phí hội nghị, tiếp khách	4.186.450.720	3.026.086.721
Chi phí khấu hao TSCĐ	771.880.713	747.405.686
Dự phòng phải thu khó đòi	245.796.050	306.024.022
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	1.823.786.982	1.583.825.654
Chi phí khác	2.422.884.130	4.443.865.121
Cộng	19.393.825.543	19.877.415.792

9. Lợi nhuận khác	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
Thu nhập khác	898.454.378	1.988.263.960
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình XD	-	1.383.882.827
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	431.847.800	48.700.000
Thu nhập từ thanh lý bán TSCĐ	269.087.503	213.808.290
Thu nhập khác	207.748.272	302.904.833
Chi phí khác	83.288.214	51.688.516
Các khoản bị phạt	68.619.725	44.319.661
Chi phí khác	24.668.489	7.368.855
Lợi nhuận khác	805.166.161	1.925.575.434
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	84.207.861.914	227.786.928.060
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	12.811.686.874	50.677.327.917
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	51.911.183.932	175.307.095.444
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	51.911.183.932	175.307.095.444
Cổ phiếu đang lưu hành tính toán trong kỳ	108.982.902	90.927.941
Lãi cơ bản trên cổ phiếu [VND/CP]	478	2.821
12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	77.187.303.279	483.381.289.883
Chi phí nhân công	44.435.427.941	59.222.751.077
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.095.690.140	7.794.845.115
Chi phí dịch vụ mua ngoài	82.148.584.937	105.328.440.759
Chi phí khác bằng tiền	58.113.219.258	148.149.449.020
Cộng	269.980.228.175	774.479.875.834

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	13.728.280.824	13.030.287.482
Từ 1 năm đến 5 năm	49.080.825.507	52.123.899.926
Từ 5 năm	86.795.228.333	38.316.534.654
Cộng	129.609.317.664	103.479.722.062

Tổng số tiền thuê phải sinh được ghi nhận là doanh thu trong kỳ là 5.028.611.936 đồng (kỳ trước là 3.759.202.099 đồng).

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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 và hạ tầng khu đô thị và khu kinh tế.

Xây dựng: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi.

Sản xuất và dịch vụ: sản xuất bê tông, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng; Tư vấn quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, kinh doanh các mặt hàng phục vụ xây dựng, Kinh doanh đa lĩnh là hình, cho thuê văn phòng.

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Bất động sản	Sản xuất & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu thuần	196.421.333.188	109.481.670.659	305.903.004.047
Chi phí bộ phận	(81.904.725.902)	(100.363.902.036)	(182.268.627.938)
Kết quả kinh doanh bộ phận	114.516.607.286	9.117.768.623	123.634.375.909
Doanh thu tài chính			2.897.807.048
Chi phí tài chính			(34.824.560.384)
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết			68.326.204
Chi phí bán hàng			(8.372.727.795)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(19.393.625.588)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Bất động sản	Sản xuất & Dịch vụ	Cộng VND
Thu nhập khác			898.454.275
Chi phí khác			(93.288.214)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			(12.611.898.874)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả			-
Lợi nhuận sau thuế			51.896.896.240

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/6/2022	Bất động sản	Sản xuất & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu thuần	834.387.417.041	146.731.426.903	790.088.843.944
Chi phí bộ phận	(394.964.238.873)	(130.187.949.559)	(485.132.188.432)
Kết quả kinh doanh bộ phận	299.283.177.468	16.863.477.344	314.996.894.812

Doanh thu tài chính			4.746.942.154
Chi phí tài chính			(58.289.886.890)
Phân bổ (bổ) trong công ty liên doanh, liên kết			(7.088.093.990)
Chi phí bán hàng			(18.008.050.098)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(19.877.415.792)
Thu nhập khác			1.380.283.990
Chi phí khác			(31.088.516)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			(80.877.327.917)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả			-
Lợi nhuận sau thuế			177.111.887.143

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

Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ-ĐHCD ngày 21/04/2023, Công ty đã phát hành 27.019.188 cổ phiếu để chia cổ tức. Số lượng cổ phiếu sau phát hành là 135.104.881 cổ phiếu. Sơ giao dịch chứng khoán đã có Quyết định số 1214/QĐ-SGDHCM ngày 17/07/2023 chấp thuận số lượng chứng khoán thay đổi siếm yết là 27.019.188 cổ phiếu.

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

4. Thông tin về các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan và các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất. Các nghiệp vụ chủ yếu trong kỳ như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả) VND
Trả trước ngắn hạn cho người bán			16.124.473.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	16.124.473.000	16.124.473.000
Phải thu ngắn hạn khác			5.576.196.757
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Công ty liên kết	1.131.750.000	5.576.196.757
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	126.495.196	-
Phải trả ngắn hạn về thi công xây dựng			(7.585.700.178)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	44.318.889.513	(7.585.700.178)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			(16.101.184.000)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	16.101.184.000	(16.101.184.000)

Trong kỳ, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành và ban kiểm soát của Công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
I. Thù lao, thưởng của thành viên Hội đồng quản trị		
Ông Đoàn Hữu Thuận	594.276.820	1.128.791.667
Ông Lê Việt Liêm	432.941.889	834.875.000
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	387.274.394	718.916.667
Ông Nguyễn Tuấn Anh	261.233.941	340.333.333
Ông Lê Quốc Trung	283.300.912	489.500.000
Ông Lê Quý Định	261.233.941	340.333.333
Ông Nguyễn Đình Duy	300.862.380	432.000.000
II. Ngân sách hoạt động cho HĐQT, người quản trị công ty	113.821.190	188.000.000
III. Thù lao, thưởng của Ban kiểm soát		
Ông Hồ Diên Tiểu	183.746.788	307.500.000
Ông Hoàng Chung Kiên	124.851.190	207.000.000
Ông Phan Văn Thắng	124.851.190	207.000.000
Tổng cộng (I+II+III)	3.064.764.913	5.189.290.000
IV. Lương, thưởng của Ban điều hành		
Ông Đoàn Hữu Thuận	1.484.820.653	1.315.380.404
Ông Lê Việt Liêm	1.280.030.903	1.146.389.419
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	1.054.736.950	961.335.068
Bà Mai Thị Tuyết Lan	606.235.219	783.426.547
Tổng cộng (IV)	4.734.823.725	4.206.491.438

5. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

6. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ VND		Giá trị hợp lý VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương tiền	10.533.774.498	11.542.397.498	10.533.774.498	11.542.397.498
Phải thu khách hàng, phải thu khác	753.149.080.821	740.845.484.150	753.149.080.821	740.845.484.150
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	83.349.349.332	71.590.101.832	83.349.349.332	71.590.101.832
Cộng	847.032.204.651	823.977.983.280	847.032.204.651	823.977.983.280
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	1.678.159.828.420	1.690.275.018.739	1.678.159.828.420	1.690.275.018.739
Chi phí phải trả	27.764.796.318	17.361.356.547	27.764.796.318	17.361.356.547
Phải trả người bán, phải trả khác	478.308.480.340	473.733.271.084	478.308.480.340	473.733.271.084
Cộng	2.183.432.875.078	2.181.369.646.370	2.183.432.875.078	2.181.369.646.370

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định theo giá trị sổ sách.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

7. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở rating khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

8. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng VND
Số cuối kỳ			
Các khoản vay	660.694.156.306	1.015.465.472.414	1.676.159.628.720
Phải trả người bán	118.510.680.438	-	118.510.680.438
Chi phí phải trả	27.764.796.316	-	27.764.796.316
Phải trả khác	356.512.509.531	1.485.270.374	357.997.779.905
Số đầu năm			
Các khoản vay	721.810.481.389	966.464.537.360	1.688.275.018.750
Phải trả người bán	137.102.897.815	-	137.102.897.815
Chi phí phải trả	17.561.356.547	-	17.561.356.547
Phải trả khác	326.056.472.895	1.570.900.374	327.627.373.269

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

9. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công ty tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công ty tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Người lập báo

Dương Thị Ngọc



Mai Thị Tuyết Lan



Lê Văn Liễn

Lập, ngày 28 tháng 8 năm 2023



CÔNG CHỨNG VIÊN
DƯƠNG VĂN HOÀNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Của CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ
BÀ RỊA - VŨNG TÀU
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính riêng đã được Kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính	14 - 56

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Khái quát chung về Công ty

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 30 ngày 13 tháng 7 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Tên tiếng nước ngoài : Bà Rịa - Vũng Tàu House Development Joint Stock Company
Tên viết tắt : HODECO
Trụ sở chính : Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP. Vũng Tàu.
Điện thoại/Fax : 0254 3856274 – 3850091/ 0254.3856205
E-Mail : info@hodeco.vn
Web : www.hodeco.com.vn

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Điều hành tour du lịch.

Vốn điều lệ : 1.351.048.810.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 135.108.881 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

Chi nhánh của Công ty	Địa chỉ
Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn Hodeco	Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu. Mã số: 3500444601-007

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
-------------	---------	---------------

Công ty con		
Công ty CP Xây dựng Bất động sản Hodeco	Số 23 Nguyễn Hữu Cầu, phường 3, TP. Vũng Tàu	51%
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Thôn 9 Gò Găng, xã Long Sơn, TP. Vũng Tàu.	60%
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, P. 7, TP. Vũng Tàu.	100%

Công ty liên kết		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Số 203 Lê Hồng Phong, phường 8, TP. Vũng Tàu	35%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, P. 7, TP. Vũng Tàu.	47,27%
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Thôn Kế Gà, xã Tân Thành, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận	34,68%
Công ty CP Xây lắp Thôn Thiên Huế	Lô 09 đường Phạm Văn Đồng, P.VTD, TP. Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	37,19%

Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2023 là: 145.315.992.499 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2022 là: 424.571.132.816 đồng).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 292.901.689.003 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2023 lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là: 506.937.514.396 đồng).

Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch
Ông Lê Việt Liên	Ủy viên
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên
Ông Lê Quốc Trung	Ủy viên
Ông Lê Quý Định	Ủy viên
Ông Nguyễn Đình Duy	Ủy viên

Ban điều hành

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Việt Liên	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng

Ban kiểm soát

Ông Hồ Diễm Tiêu	Trưởng ban
Ông Hoàng Chung Kiên	Kiểm soát viên
Ông Phan Văn Thắng	Kiểm soát viên

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đoàn Hữu Thuận - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Lê Việt Liên - Tổng Giám đốc Công ty, được ông Đoàn Hữu Thuận ủy quyền để ký báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo giấy ủy quyền số 742/GUQ-PTN ngày 13/12/2023.

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Tầng 3, Hoành Phát Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu

- Dưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ, Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 về qui định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 của Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 55 kèm theo.

Phó Giám đốc, Hội đồng quản trị



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 22 tháng 03 năm 2024

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

Lê Việt Liên



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: **TTP/BCKT/TC**

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2023
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu*

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu**

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 22... tháng 03 năm 2024, từ trang 7 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP



Nguyễn Kim Thủy
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 1464-2023-133-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Nam Hải
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 4003-2022-133-1

Mẫu số 3 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.006.202.561.183	2.197.534.000.603
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	6.098.081.876	5.509.504.516
111	Tiền		6.098.081.876	5.509.504.516
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		4.590.367.332	71.590.101.632
121	Chứng khoán kinh doanh	V.2a	4.193.767.332	111.442.477.635
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2a	-	(40.248.976.003)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	396.600.000	396.600.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		865.331.859.254	1.037.288.350.465
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	597.817.838.551	639.161.636.183
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	240.450.340.289	306.226.676.864
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	-
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	27.283.040.414	42.119.498.398
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(219.360.000)	(219.360.000)
138	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	Hàng tồn kho	V.6	1.123.257.488.808	1.075.960.395.228
141	Hàng tồn kho		1.123.257.488.808	1.075.960.395.228
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	Tài sản ngắn hạn khác		6.924.793.913	7.185.648.762
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	6.924.793.913	7.185.648.762
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		2.658.339.904.626	2.151.090.317.704
210	Các khoản phải thu dài hạn		8.000.000	22.320.000
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	Phải thu dài hạn khác	V.5b	8.000.000	22.320.000
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	Tài sản cố định		268.549.865.358	297.327.316.535
221	Tài sản cố định hữu hình	V.8	287.252.019.804	296.323.114.301
222	Nguyên giá		362.301.874.362	361.963.058.303
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(75.139.254.588)	(65.639.944.002)
224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	Nguyên giá		-	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
227	Tài sản cố định vô hình	V.9	797.245.554	1.004.202.234
228	Nguyên giá		1.655.653.392	1.655.653.392
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(858.407.838)	(651.451.158)
230	Bất động sản đầu tư	V.10	56.439.119.047	56.643.871.957
231	Nguyên giá		71.508.092.192	70.094.027.336
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(15.068.973.145)	(13.450.155.381)
240	Tài sản dở dang dài hạn		1.405.253.704.824	1.070.357.318.840
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.11	1.405.253.704.824	1.070.357.318.840
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
250	Đầu tư tài chính dài hạn		905.996.891.148	722.915.970.148
251	Đầu tư vào công ty con	V.2a	35.650.000.000	33.650.000.000
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2c	879.801.462.968	679.801.970.148
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2c	13.494.000.000	13.494.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(22.918.571.818)	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	Tài sản dài hạn khác		2.295.324.249	3.823.520.224
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	2.295.324.249	3.823.520.224
262	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		-	-
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.884.242.465.909	4.348.824.318.307

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
 (Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		2.722.065.816.235	2.505.080.836.622
318	Nợ ngắn hạn		1.991.429.846.498	1.535.147.470.873
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	220.478.808.345	113.113.510.957
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	171.258.205.944	93.713.770.263
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	177.983.176.310	245.154.285.424
314	Phải trả người lao động		5.817.860.473	9.023.318.523
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	39.094.281.518	17.581.396.547
316	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.16a	448.181.620	522.030.893
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.17a	343.731.809.941	333.852.244.578
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.18a	978.492.064.957	693.389.998.985
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	407.388.622
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.18	54.575.857.000	23.459.996.081
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	Nợ dài hạn		730.635.969.737	974.913.365.749
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.16b	5.457.121.205	5.908.303.025
337	Phải trả dài hạn khác	V.17b	28.485.630.374	1.570.900.374
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.18b	695.723.218.158	967.437.162.350
339	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.942.178.848.574	1.843.933.481.688
410	Vốn chủ sở hữu		1.942.178.848.574	1.843.933.481.688
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.20	1.351.048.810.000	1.080.856.930.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.20	99.332.644.431	99.332.644.431
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Đơn vị tính	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
415	Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.20	198.893.506.140	156.436.362.856
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.20	292.901.689.003	506.937.514.396
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		147.585.696.504	82.366.361.580
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		145.315.992.499	424.571.152.816
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
430	Nguồn kinh phí		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.664.242.465.909	4.348.624.318.307

Người lập báo

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Mai Thị Tuyết Lan

Viết Liên

Lập, ngày 15 tháng 03 năm 2024

Ghi chú: Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	Năm nay VND	Năm trước VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	V.1	535.435.603.010	1.134.208.294.653
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	V.2	565.000.000	5.358.598.369
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	V.3	534.880.603.010	1.128.850.696.284
11	Giá vốn hàng bán	V.4	281.504.950.132	678.657.991.720
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		273.375.652.878	450.192.674.564
21	Doanh thu hoạt động tài chính	V.5	7.502.207.403	281.830.815.183
22	Chi phí tài chính	V.6	64.706.878.023	121.563.155.482
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		81.872.454.053	80.074.825.973
25	Chi phí bán hàng	V.7	8.882.345.496	16.316.842.620
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	V.8	27.569.885.052	32.498.831.136
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		179.718.750.900	526.944.860.510
31	Thu nhập khác		819.485.740	3.069.077.381
32	Chi phí khác		171.795.301	185.171.796
40	Lợi nhuận khác	V.9	647.700.439	2.883.905.585
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		180.366.451.339	542.526.766.095
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.10	35.050.458.040	117.957.633.279
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		145.315.993.299	424.571.132.816

Người lập báo

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Dương Thị Ngọc

Mai Thị Tuyết Lan



Lê Việt Liên

Lập, ngày 21 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Năm 2023
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	Lợi nhuận trước thuế		180.366.491.339	542.528.796.095
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		11.325.085.030	11.289.596.181
03	Các khoản dự phòng		(17.737.792.807)	39.094.781.403
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền		80.145	6.573.744
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(7.053.756.792)	(9.306.508.536)
06	Chi phí lãi vay		81.872.454.063	80.074.825.973
08	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLD		248.772.526.979	666.685.033.957
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		171.973.811.211	(241.897.878.626)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(382.193.479.664)	(303.587.798.945)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		224.057.495.308	(442.782.807.696)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		1.789.080.824	8.035.148.316
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		107.248.710.303	(101.897.871.560)
14	Tiền lãi vay đã trả		(81.872.454.063)	(80.074.825.973)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(96.200.000.000)	(17.786.877.382)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		9.890.000	13.420.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(15.596.223.901)	(25.018.527.956)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		187.989.151.394	(538.311.685.944)
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và tài sản dài hạn khác		(1.842.880.943)	(14.559.940.976)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		-	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(399.900.000)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(206.186.442.818)	(139.864.819.247)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		186.950.000	290.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.053.758.192	6.306.508.539
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(206.788.615.893)	141.688.348.317
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		827.559.779.898	1.113.210.218.782
34	Tiền trả nợ gốc vay		(614.171.608.216)	(764.132.719.696)
35	Tiền trả nợ gốc thuế tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		13.388.121.682	349.077.499.126

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
80	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		588.657.505	(47.548.838.801)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		5.509.504.518	53.054.916.781
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		(80.148)	(9.573.744)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	5.098.081.875	5.509.504.518

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Trần Việt Liên

Lập, ngày 22 tháng 03 năm 2024

Mã số: B 09-0N

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 30 ngày 13 tháng 7 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ	:	1.351.048.810.000	đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu	:	135.104.881	cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000	đồng Việt Nam
Mã chứng khoán	:	HDC	

2. Cấu trúc Công ty

Chi nhánh của Công ty	Dịa chỉ
-----------------------	---------

Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn HODECO	Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu. Mã số chi nhánh: 3500444601-007
---	---

Các công ty con, công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh chính	Vốn điều lệ	% Sở hữu	% Biểu quyết
-----------------------------------	---------------------------	-------------	----------	--------------

Công ty con

Công ty CP XD Bất động sản Hodeco	Xây lắp	10 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 Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Dịch vụ	10 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 Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú, giải trí	845 tỷ đồng	47,27	47,27
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Dịch vụ bất động sản	330 tỷ đồng	34,85	34,85
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Xây lắp và dịch vụ cho thuê bất động sản	262,98 tỷ đồng	37,19	37,19

3. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp và dịch vụ.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

1. Kỹ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính theo 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 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

2. Teyés bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đi tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các hưởng tiền).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền đang chuyển và các khoản tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền thì được coi là các khoản tương đương tiền.

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại nơi công ty có giao dịch phát sinh.

Đối với việc định giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán thì thực hiện theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại nơi công ty mở tài khoản công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

3.1. Nguyên tắc ghi nhận

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thì trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chỉ phí tài chính.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là công ty do Công ty kiểm soát cho đến ngày lập báo cáo tài chính hàng năm (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty nhận đầu tư vốn.

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.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết). Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài

chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát của chính sách này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (nguồn 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.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chỉ phí tài chính.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Có tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Có tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Có tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chỉ phí tài chính.

3.2. Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

Dự phòng đầu tư cho mỗi khoản đầu tư tài chính bằng số vốn đã đầu tư và tính theo công thức sau:

$$\text{Mức dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính} = \left[\begin{array}{l} \text{Vốn góp thực} \\ \text{tế của các bên} \\ \text{tại tổ chức} \\ \text{kinh tế} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Vốn chủ} \\ \text{sở hữu} \\ \text{thực có} \end{array} \right] \times \frac{\text{Số vốn đầu tư của doanh nghiệp}}{\text{Tổng số vốn góp thực tế của các} \\ \text{bên tại tổ chức kinh tế}}$$

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán:

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được tính cho mỗi loại chứng khoán và tính theo công thức sau:

$$\text{Mức dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán} = \text{Số lượng chứng khoán bị giảm giá tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng} \times \left[\text{Giá chứng khoán hạch toán trên sổ kế toán} - \text{Giá chứng khoán thực tế trên thị trường} \right]$$

4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và luôn được phản ánh theo giá gốc trong thời gian tiếp theo. Dự phòng phải thu khó đòi được trình bày trên một tài khoản riêng.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản, giải thể hay các khó khăn tương tự hoặc các khoản phải thu có bằng chứng chắc chắn không thể thu được.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

5.1. Nguyên tắc đánh giá 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 được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.

Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

5.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

5.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp Kế khai thường xuyên.

5.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm cho các sản phẩm lỗi thời, hư hỏng, kém chất lượng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho lớn 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 dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

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

6.1. Công cụ, dụng cụ

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

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

6.2. Chi phí môi giới chuyển nhượng cổ phần

Chi phí môi giới chuyển nhượng cổ phần phân bổ vào chi phí theo tiến độ thực hiện chuyển nhượng cổ phần của hợp đồng dịch vụ.

6.3. Chi phí trả trước khác

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

7. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

7.1. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	:	06 - 47 năm
- Máy móc, thiết bị	:	04 - 15 năm

- Phương tiện vận tải	:	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng, quản lý	:	03 - 08 năm
- Tài sản hữu hình khác	:	03 - 15 năm

Thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định hữu hình được ghi nhận là thu nhập khác và giá trị còn lại của tài sản thanh lý, nhượng bán được ghi nhận chi phí khác trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

7.2. Tài sản cố định vô hình

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

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

8. Bất động sản đầu tư

8.1. Nguyên tắc ghi nhận

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 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, từ khi chi phí này có khả năng chuẩn đoán 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.

8.2. Phương pháp khấu hao

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

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

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

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn là các chi phí đầu tư xây dựng bất động sản để bán nhưng vượt quá chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty tại thời điểm báo cáo.

10. **Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả người bán, phải trả nợ vay và phải trả khác là các khoản nợ được xác định về giá trị và thời gian và được ghi nhận theo nghĩa vụ thực tế phát sinh trong tương lai, liên quan đến hàng hóa, dịch vụ Công ty đã nhận được.

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

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

Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

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

11. **Vay**

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

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

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

12. **Vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ 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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

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 hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình liên thủ tục vay.

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	:	188.896.321.579 đồng
Trong đó:		
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	103.823.867.512 đồng
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	81.872.454.063 đồng

13. **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.

14. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiệu 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.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

15.1. Vốn góp của chủ sở hữu

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

15.2. Thặng dư vốn cổ phần

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 cầu 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.

15.3. Cổ phiếu quỹ

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".

15.4. Các quỹ

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.

16. Phân phối lợi nhuận

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ (bất lợi thương mại hay còn gọi là lợi thế thương mại âm). Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp.

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 dòng 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.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

17.1. 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 trong đối chiếu chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác)

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.

17.2. 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 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.

17.3. 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 bán 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.

17.4. 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.

17.5. 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 đi 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.

17.6. 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.

17.7. Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

18. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã bán trong kỳ.

20. Chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

20.1. 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản cố liên quan.

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

20.2. **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.

21. **Lợi nhuận khác**

21.1. **Thu nhập khác**

Gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Công ty.

21.2 **Chi phí khác**

Gồm những khoản chi phí phát sinh do các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động thông thường của Công ty.

22. **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại công ty là: 20%.

23. **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.

24. **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 giá 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, giá định đặt ra.

25. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và các khoản vay.

26. Bên liên quan

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

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

V. THÔNG TIN TRÌNH BÀY BỔ SUNG CHO NỘI DUNG TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	278.450.857	450.723.372
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.074.019.120	4.720.839.510
VND	4.882.872.711	4.187.221.680
USD	191.446.419	523.617.830
Tiền đang chuyển	745.611.889	337.941.834
Cộng	6.098.091.876	5.508.504.516

Trong tiền và tương đương tiền tại ngày 31/12/2023 có gốc ngoại tệ là: 7.940,54 USD; tại ngày 31/12/2022 có gốc ngoại tệ là: 22.372,05 USD.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh	Số cuối năm VNĐ			Số đầu năm VNĐ		
	S/L	Giá gốc ⁽¹⁾ Dư phòng Giá trị hợp lý		S/L	Giá gốc ⁽¹⁾ Dư phòng	Giá trị hợp lý
Cổ phiếu						
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	798.148	4.193.787.332	- 4.193.787.332	798.148	4.193.787.332	71.193.091.632
Công ty CP XL, Thăm Thấu và Huấn (HTB)	-	-	-	4.267.690	107.240.710.303	(40.248.076.003)
Cộng		4.193.787.332	- 4.193.787.332		111.442.477.635	(40.248.076.003)
						71.193.091.632

(1) Tính bình tiến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Số đầu năm	Năm nay VNĐ		Năm trước VNĐ	
		(40.248.076.003)		(365.191)
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-	(40.248.020.812)	
Hoàn nhập dự phòng	17.330.494.185	-	-	
Chuyển dự phòng giảm giá chứng khoán HTB sang dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	22.918.571.818	-	-	
Số cuối năm	-	(40.248.076.003)	(40.248.076.003)	

Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
 Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP.Vũng Tàu

Báo cáo tài chính riêng
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2023

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

	Cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Tiền gửi có kỳ hạn (12 tháng)	300.000.000	-	300.000.000	300.000.000	-	300.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh	300.000.000	-	300.000.000	300.000.000	-	300.000.000
Cộng	300.000.000	-	300.000.000	300.000.000	-	300.000.000

Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/22/HDTGHD-HODECO ngày 18/03/2023; Số tiền gửi: 236.600.000 đồng; Lãi suất 6,65%/năm; Kỳ hạn: 12 tháng.
 Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 02/22/HDTGHD-HODECO ngày 28/04/2023; Số tiền gửi: 160.000.000 đồng; Lãi suất 6,65%/năm; Kỳ hạn: 12 tháng.

c) Đầu tư tài chính dài hạn

	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Số cuối năm VND		SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Số đầu năm VND		
					Giá trị hợp lý	Dự phòng					Giá trị hợp lý	Dự phòng	
Đầu tư vào công ty con													
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Hodeco	1.800.000	60	16.000.000.000	-	16.000.000.000	1.800.000	60	16.000.000.000	-	16.000.000.000	33.650.000.000	-	33.650.000.000
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	705.000	51	7.650.000.000	-	7.650.000.000	705.000	51	7.650.000.000	-	7.650.000.000	7.650.000.000	-	7.650.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý BĐS & Dịch vụ Hodeco ^(a)	-	100	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-	100	8.000.000.000	-	8.000.000.000	8.000.000.000	-	8.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết													
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	560.000	35	5.600.000.000	-	5.600.000.000	560.000	35	5.600.000.000	-	5.600.000.000	675.891.979.148	-	675.891.979.148
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu ^(a)	30.400.000	47,27	370.015.020.148	-	370.015.020.148	30.500.000	47,27	570.201.970.148	-	570.201.970.148	570.201.970.148	-	570.201.970.148

c) Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm				Số đầu năm				
	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	%	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Thương mại & Dịch vụ BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận (m)	11.500.000	34,85	115.000.000.000	-	115.000.000.000	10.000.000	30,30	100.000.000.000	-
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB) (m)	9.780.463	37,19	186.560.442.918	(22.918.571.818)	166.267.871.000	-	-	-	-
Bán tư vào đơn vị khác			13.464.000.000		13.464.000.000			13.464.000.000	
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	1.851.300		12.464.000.000	-	13.464.000.000	1.346.400		13.464.000.000	-
Cộng			928.915.462.968	(22.918.571.818)	905.996.891.148			722.915.979.148	-

(i) Nghị quyết HĐQT số: 81/NQ-HĐQT ngày 31/12/2022 về việc thành lập công ty con là Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hoedeco. Năm 2022, Công ty chưa góp đủ vốn điều lệ vào công ty con đến năm 2023 công ty đã góp đủ vốn điều lệ vào công ty con.

(ii) Trong năm Công ty đã chuyển nhượng 10.000 cổ phần (hợp đồng số: 01/HĐCNCP-PTN và 02/HĐCNCP-PTN ngày 16/12/2022).

(iii) Nghị quyết HĐQT số: 76/NQ-HĐQT ngày 18/11/2021 về việc hợp tác nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận. Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 26/06/2023, Công ty nhận chuyển nhượng 1,5 triệu cổ phần Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận.

(iv) Nghị quyết HĐQT số: 51/NQ-HĐQT ngày 02/10/2023 về việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB), Ngày 07/11/2023 Công ty đã hoàn thành việc mua thêm 4.872.840 cổ phần HUB với tổng chi phí mua là 81.937.732.515 đồng (trong đó: Tổng giá mua là 81.815.010.000 đồng, chi phí mua là 122.722.515 đồng) để nâng tỷ lệ sở hữu cổ phần HUB từ 18,60% lên 37,19% và trở thành công ty liên kết với Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	595.710.736.970	(219.360.000)	636.972.196.025	(219.360.000)
Các khách hàng khác	2.107.101.581	-	2.189.340.158	-
Cộng	597.817.838.551	(219.360.000)	639.161.536.183	(219.360.000)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)	32.422.500	-	-	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Ông Đặng Văn Tàu ⁽ⁱ⁾	45.018.000.000		109.307.500.000
Ông Hoàng Kim Minh ⁽ⁱⁱ⁾	18.000.000.000		98.791.500.000	
Bà Nguyễn Thị Hạnh ⁽ⁱⁱⁱ⁾	94.223.262.000		94.223.262.000	
Bà Nguyễn Thị Phương Tâm ^(iv)	34.500.000.000		-	
Công ty CP Xây dựng Bất động sản Hodeco	640.519.390		19.149.519.390	
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	9.274.137.202		10.123.310.622	
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	5.617.557.875		3.329.697.561	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	7.571.852.884		-	
Các nhà cung cấp khác	25.605.010.938		21.311.887.191	
Cộng	240.450.340.289		356.226.676.684	
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)	17.485.509.476		29.272.830.012	

- (i) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án tại huyện Long Điền, Bà Rịa - Vũng Tàu.
(ii) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Cụm Tiểu thủ công nghiệp Phước Thắng và dự án nhà ở 18,54 ha tại phường 12, TP. Vũng Tàu.
(iii) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Vũng Tàu Wonderland.
(iv) Trả trước cho bà Nguyễn Thị Phương Tâm tiền mua cổ phần công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Y Ngọc Bình Thuận theo hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng cổ phần số 01/2021/HĐCN/YNBT ngày 25/11/2021.

5. Phải thu khác

a. Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Tạm ứng	9.000.908.495		10.440.818.913
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.000.000		5.000.000	
Phải thu khác ⁽ⁱ⁾	18.272.131.919		31.673.679.785	
Cộng	27.283.040.414		42.119.498.698	

a. Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)	14.164.518.308	4.542.193.409
(i) Phải thu ngắn hạn khác	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sakura	200.000.000	23.700.000.000
Công ty CP DTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	14.153.370.194	4.444.449.757
Các khoản phải thu khác	3.918.761.725	3.529.230.028
Cộng	18.272.131.919	31.673.679.785
b. Phải thu dài hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	5.000.000	22.320.000
Cộng	5.000.000	22.320.000
6. Hàng tồn kho	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.258.401.928	1.290.599.091
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ⁽¹⁾	1.028.432.067.017	975.118.621.487
Hàng hóa	35.140.880	19.699.924
Hàng hóa bất động sản ⁽²⁾	93.530.868.983	99.591.477.726
Cộng	1.123.257.468.808	1.075.960.395.228
(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở phức hợp The Light City	881.980.777.368	811.158.495.221
Khu nhà ở phía Tây đường 3 tháng 2	71.875.740.489	73.428.198.679
Khu Biệt thự Ngọc Trào 2 tại phường 8, TP. Vũng Tàu	-	34.095.017.717
Khu nhà ở phía Đông đường 3 tháng 2	34.827.690.391	34.853.471.300
Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ	28.626.391.854	10.691.963.696
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, phường 9, TP. Vũng Tàu	3.492.504.095	3.492.504.096
Chung cư Ecotown Phú Mỹ	7.658.949.836	7.658.949.836
Cộng	1.028.432.067.017	975.118.621.487

(ii) Hàng hóa bất động sản, gồm:	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Căn hộ Fusion Suites tại số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	61.738.950.641	61.738.950.641
Chung cư Lô A, số 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Vũng Tàu	31.806.496.342	33.020.531.196
Khu dân cư Phú Mỹ, TX. Phú Mỹ	-	4.618.523.889
Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu	185.472.000	185.472.000
Cộng	93.530.898.983	99.961.477.726

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp đảm bảo các khoản vay: 1.086.708.503.592 đồng.

7. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí môi giới chuyển nhượng cổ phần	5.615.729.954	5.615.729.954
Chi phí phần mềm và bản quyền	57.606.197	25.489.619
Chi phí mua bảo hiểm	575.286.796	594.522.962
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	298.496.080	414.040.393
Chi phí quảng cáo dự án The Light City	-	440.139.890
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	267.662.887	95.775.944
Cộng	6.824.763.913	7.185.648.762
b) Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	1.497.771.397	2.503.686.057
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	-	546.957.448
Công cụ, dụng cụ để xuất dùng	136.169.982	566.579.133
Chi phí sửa chữa xe	75.060.519	147.424.038
Chi phí bảo trì chung cư lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	373.342.877	-
Ký quỹ bảo lãnh dự án The Light City	156.772.900	-
Các khoản khác	44.206.574	68.873.548
Cộng	2.295.324.249	3.823.620.224

E. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCD khác	Tổng cộng
Số dư đầu năm	37.136.056.479	15.361.750.014	12.713.553.530	3.394.922.285	292.616.776.404	361.963.058.303
M hao trong năm	-	200.518.080	-	226.798.000	-	428.316.080
Phân loại lại nhóm	-	129.238.053	-	(129.238.053)	-	-
Số dư cuối năm	37.136.056.479	14.231.004.186	12.713.553.530	2.463.982.232	292.616.776.404	362.391.874.392
Đã khấu hao hết	9.756.552.839	15.750.931.832	2.395.056.666	2.137.615.240	-	30.017.186.677
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	21.844.263.891	15.774.437.328	6.935.996.308	2.465.974.662	19.975.271.715	65.835.944.002
Khấu hao trong năm	1.617.183.556	80.288.080	1.034.740.636	304.280.306	7.942.800.306	9.409.310.506
Phân loại lại nhóm	-	3.141.419	-	(5.141.419)	-	-
Số dư cuối năm	22.561.457.547	15.859.864.835	6.974.745.944	2.725.114.151	27.918.072.111	75.139.254.988
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	15.981.782.479	127.312.688	6.773.556.722	968.947.723	272.641.504.689	296.323.114.301
Tại ngày cuối năm	14.574.998.823	371.641.321	5.738.807.085	795.856.181	265.706.704.203	287.252.619.804
					Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối năm của TSCD hữu hình đã dùng để chấp các khoản vay:					13.960.552.665	14.863.065.013



 Ngày: 31/12/2023

9. Tài sản cố định vô hình		Phần mềm máy vi tính	
Nguyên giá			
Số dư đầu năm		1.655.653.392	
Tăng trong năm		-	
Số dư cuối năm		1.655.653.392	
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm		651.451.158	
Khấu hao trong năm		205.956.680	
Số dư cuối năm		858.407.838	
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm		1.004.202.234	
Tại ngày cuối năm		797.245.554	
10. Bất động sản đầu tư		Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	17.741.150.000	52.352.877.338	70.094.027.338
Tăng trong năm	-	1.414.054.854	1.414.054.854
Số dư cuối năm	17.741.150.000	53.766.942.192	71.508.082.192
Đã khấu hao hết Chờ thanh lý			
	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	13.450.155.381	13.450.155.381
Khấu hao trong năm	-	1.618.817.704	1.618.817.704
Số dư cuối năm	-	15.068.973.145	15.068.973.145
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	38.902.721.957	56.643.871.957
Tại ngày cuối năm	17.741.150.000	38.687.960.047	56.438.119.047

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng để chấp các khoản vay:	29.503.894.831	30.285.493.090

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính 2023 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.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2023 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 7, TP. Vũng Tàu	41.189.097.895	11.685.203.105	29.503.894.830
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, TP. Vũng Tàu	8.074.195.742	1.816.894.048	6.257.501.694
Tầng lửng 10 A-Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu	11.331.993.874	1.113.980.170	10.218.033.804
Bất động sản cho thuê tại tầng hầm chung cư Bình Giả Resident, Phường 8, TP. Vũng Tàu	10.812.804.341	453.115.822	10.459.688.719
Cộng	71.808.092.192	15.068.973.145	56.439.119.047

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở 18,54 ha đất tại phường 12, TP. Vũng Tàu	571.205.894.852	275.932.825.215
Khu nhà ở tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	532.479.599.264	508.879.215.493
Khu nhà ở tại Bãi Dâu, phường 5, TP. Vũng Tàu	90.821.319.835	88.546.032.489
Cụm tiểu thủ CN & Đô thị Phước Thắng, TP. Vũng Tàu	148.559.015.701	137.105.933.979
Chung cư Thống Nhất, phường 3, TP. Vũng Tàu	46.017.311.783	43.891.307.774
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ, TX. Phú Mỹ	9.566.099.390	9.511.553.935
Dự án khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland	5.048.139.632	5.033.695.188
Quyền SD đất tại đường Huỳnh Khương Ninh, TP. Vũng Tàu	958.598.989	958.598.989
Dự án khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhứt	499.156.098	499.156.098
Cộng	1.405.253.794.824	1.076.357.318.840

Giá trị ghi sổ của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là: 817.877.816.383 đồng.

12. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	6.013.277.843	6.247.355.180
Công ty CP Xây dựng Bất động sản Hodeco	14.743.108.256	18.049.467.518
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	1.689.269.808	22.941.031.419
Công ty TNHH XD Kỹ thuật Cơ điện VNEC	6.389.407.631	6.498.070.768
Ông Đỗ Văn Tặng	8.143.680.000	8.143.680.000
Bà Đặng Phương Vy	7.124.465.000	7.124.465.000
Ông Đặng Văn Tàu	6.414.423.882	6.414.423.882
Bà Nguyễn Thị Phương Tâm	-	13.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Demando	7.646.575.354	7.248.821.373
Bà Nguyễn Thị Hạnh	5.083.500.000	5.083.500.000
Ông Hoàng Kim Minh	123.005.400.000	-
Các nhà cung cấp khác	33.628.500.771	11.562.895.817
Cộng	220.478.608.348	113.113.619.957

Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan
(Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	170.860.634.290	93.336.895.954
Các khách hàng khác	397.671.654	376.783.306
Cộng	171.258.205.944	93.713.779.263

Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan
(Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)

14. Thuế

Thuế và các khoản phải nộp NN	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	67.772.357.392	37.238.350.236	59.681.392.819	45.329.314.809
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.913.288	77.068.657	76.582.264	2.399.579
Thuế thu nhập doanh nghiệp	170.840.368.851	35.090.458.840	86.200.000.000	119.690.825.691
Thuế thu nhập cá nhân	6.153.785.597	7.864.371.647	2.045.728.366	12.071.428.866
Thuế nhà đất và tiền sử dụng đất	326.702.800	628.957.678	548.045.259	407.614.919
Các loại thuế khác	9.159.798	1.862.792.865	1.810.359.739	61.592.924
Các khoản phí, lệ phí và khác	-	2.253.875.734	2.253.875.734	-
Cộng	345.104.285.424	85.075.875.657	152.618.984.171	177.863.178.819

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
15. Chi phí phải trả ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	37.729.956.798	15.901.287.516
Chi phí trích trước hoạt động KS Fusion Suites Vũng Tàu	902.432.273	1.141.188.742
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	139.799.548	341.790.289
Chi phí dự án Khu nhà ở đời 2 phường 10	202.090.909	-
Chi phí chung cư Bình An	-	177.090.000
Cộng	39.064.281.518	17.561.356.547
16. Doanh thu chưa thực hiện		
a) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	448.181.820	522.030.893
Cộng	448.181.820	522.030.893
b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		
Doanh thu nhận trước	5.487.121.205	5.905.303.025
Cộng	5.487.121.205	5.905.303.025
17. Phải trả khác		
a) Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	383.306.800	331.287.400
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	1.421.079.438
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	779.808.900	949.595.048
Các khoản phải trả, phải nộp khác	370.406.893.941	331.150.281.894
Thu nhập phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion	3.348.441.919	3.251.084.335
Nhận góp vốn dự án Đại Dương Vũng Tàu ⁽ⁱ⁾	306.415.000.000	286.415.000.000
Nhận góp vốn dự án Nhà trẻ, khu VH TT, TX. Phú Mỹ	-	19.398.750.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	33.805.252.022	23.085.447.359
Cộng	343.731.809.641	333.852.344.578

(i) Công ty nhận tiền góp vốn Dự án Đại Dương tại phường 11, TP. Vũng Tàu theo Thỏa thuận ngày 18/05/2021.

b) Phải trả dài hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận kỳ quỹ kỳ cuối dài hạn	1.817.830.374	1.870.900.374
Các khoản phải trả, phải nộp khác	27.838.000.000	-
Nhận góp vốn dự án Nhà ở, khu VHIT, TX. Phú Mỹ ⁽ⁱ⁾	27.838.000.000	-
Cộng	29.455.830.374	1.870.900.374

(i) Công ty nhận tiền góp vốn Dự án Nhà ở, khu văn hóa thể thao, TX. Phú Mỹ theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 35/HĐHT-PM ngày 12/01/2021.

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Số đầu năm	23.459.586.081	9.389.261.364
Số trích trong năm	46.702.824.810	39.095.412.672
Số chi trong năm	(16.696.533.801)	(25.005.107.960)
Số cuối năm	54.575.857.090	23.459.586.081

19. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND		Trong năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Nguồn hàng TMCP Dầu tư và Phát triển Việt Nam ^(*)	544.652.684.870	797.792.528.329	833.378.458.556	379.239.815.191	379.239.815.191	276.229.815.161
Nguồn hàng TMCP Liên doanh Việt Nga ^(*)	108.500.540.452	233.192.517.540	163.832.757.106	58.235.780.012	58.235.780.012	58.235.780.012
Nguồn hàng TMCP Thành Vương và Phát triển ^(**)	99.940.696.346	99.659.710.884	70.276.462.492	70.557.437.954	70.557.437.954	70.557.437.954
Nguồn hàng TMCP Tín Phong ^(**)	98.316.114.578	96.316.114.578	94.793.894.515	66.337.020.063	66.337.020.063	66.337.020.063
Nguồn hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(**)	88.139.652.794	88.139.652.794	95.488.714.956	96.109.377.072	96.109.377.072	96.109.377.072
Công ty TNHH Lương Gia ^(**)	48.043.690.700	48.043.690.700	81.708.724.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Các khoản vay ngắn hạn khác ^(**)	25.000.000.000	25.000.000.000	-	25.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000
	76.617.000.000	76.617.000.000	29.200.000.000	28.000.000.000	28.000.000.000	28.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (**)	336.211.916.244	336.211.916.244	4.896.000.000	323.150.383.884	323.150.383.884	323.150.383.884
Nguồn hàng TMCP Dầu tư và Phát triển Việt Nam	70.000.000.000	70.000.000.000	14.000.000.000	-	56.000.000.000	56.000.000.000
Nguồn hàng TMCP Phong Đăng	14.000.000.000	14.000.000.000	-	-	14.000.000.000	14.000.000.000
Nguồn hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	194.659.000.000	194.659.000.000	1.143.000.000	-	193.516.000.000	193.516.000.000
Nguồn hàng TMCP Liên doanh Việt Nga	35.198.459.268	35.198.459.268	2.908.532.300	-	32.289.927.008	32.289.927.008
Nguồn hàng TMCP Thành Vương và Phát triển	45.674.000.000	45.674.000.000	-	4.366.000.000	50.064.000.000	50.064.000.000
Nguồn hàng TMCP Tín Phong	16.680.456.870	16.680.456.870	-	-	16.680.456.870	16.680.456.870
Tối thiểu phải thanh (***)	97.627.463.743	97.627.463.743	97.627.463.743	-	-	-
Tối thiểu Doanh nghiệp	97.627.463.743	97.627.463.743	97.627.463.743	-	-	-
Cộng	978.492.064.857	978.492.064.857	833.471.524.428	538.389.458.556	693.389.998.985	693.389.998.985

- i. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/0003460HDTĐ ngày 04/01/2023; Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2023; Thời hạn vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức vay: 120.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 8,4%/năm đến 10,8%/năm tùy vào từng lần rút vốn; 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 31/12/2023: 108.595.540.452 đồng (Trong đó số dư nợ vay thừa chỉ là: 19.970.787.034 đồng); Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 510.889.000.000 đồng.
- ii. Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, chi nhánh Vũng Tàu
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/25415HDTĐ ngày 07/12/2023; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 07/12/2023; Thời hạn vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức vay: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,4%/năm đến 9,8%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; bảo lãnh, mở L/C; 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 31/12/2023 là: 99.940.686.346 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 126.500.000.000 đồng.
- iii. Ngân hàng TMCP Thịnh Vương và Phát triển, chi nhánh Vũng Tàu (được đổi tên từ: Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, chi nhánh Vũng Tàu)
Hợp đồng tín dụng số 510.1000/2023/DN ngày 14/12/2023; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 14/12/2023; Thời hạn vay: Theo từng lần ước nhận nợ nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,4%/năm đến 11,2%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất các dự án của Công ty; Số dư nợ tại ngày 31/12/2023: 98.316.114.578 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 134.607.000.000 đồng.
- iv. Ngân hàng TMCP Tiên Phong, chi nhánh Quận 2, Tp HCM
Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 195/2023/HDTĐ/TPSG ngày 15/12/2023; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng này; Thời hạn vay: Theo từng vốn bản nhận nợ nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng; Hạn mức thả chi: 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,25%/năm đến 11,5%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Các Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của công ty; Số dư nợ tại ngày 31/12/2023: 88.139.652.794 đồng; Giá trị tài sản đảm bảo: 685.078.964.000 đồng.
- v. Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu
Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01-2023/HK-VCS/HTM ngày 24/10/2023; Hạn mức cho vay: 50.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 12 tháng; Lãi suất: 6,5%/năm; Mục đích vay: Tài trợ cho chủ tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của công ty; Số dư nợ tại ngày 31/12/2023: 48.043.690.700 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.699.273.573.000 đồng.

vi. Công ty TNHH Lương Gia

Theo hợp đồng vay vốn số 16/SHĐVVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng vay số 14/2023/PL.HĐVVV-PTN ngày 25/12/2023, Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024, 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.

vii. Các khoản vay ngắn hạn khác

Là khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 76.617.000.000 đồng, Kỳ hạn vay: 1 năm tính từ ngày bên cho vay chuyển đủ số tiền vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 11% đến 12%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.

(*) Vay dài hạn đến hạn trả: Xem thuyết minh chi tiết tại mục V.19 (b) - Vay dài hạn.
 (***) Trái phiếu phát hành: Xem thuyết minh chi tiết tại mục V.19 (b) - Vay dài hạn.

b) Vay dài hạn

	Số cuối năm VND		Trung năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Dầu khí và Phát triển Việt Nam ^(*)	895.723.218.158	695.723.218.158	47.387.855.499	290.444.290.540	838.788.613.199	838.788.613.199
Ngân hàng TMCP Phương Đông ^(**)	28.000.000.000	28.000.000.000	-	28.000.000.000	56.000.000.000	56.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam ^(**)	21.000.000.000	21.000.000.000	-	14.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga ^(**)	184.122.706.504	184.122.706.504	-	154.059.000.000	338.781.706.504	338.781.706.504
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển ^(*)	86.060.944.614	86.060.944.614	21.327.855.499	19.820.930.650	84.554.019.795	84.554.019.795
Ngân hàng TMCP Tiên phong ^(**)	132.000.000.000	132.000.000.000	-	23.874.000.000	155.874.000.000	155.874.000.000
Các khoản vay dài hạn khác ^(**)	94.211.484.848	54.211.484.848	-	18.690.496.870	70.891.941.724	70.891.941.724
	190.328.082.102	190.328.082.102	26.070.000.000	33.059.853.014	187.867.945.206	197.867.945.206
Trái phiếu phát hành	-	-	72.368.396.074	101.036.945.225	28.687.548.191	28.687.548.191
Trái phiếu Doanh nghiệp^(**)	-	-	72.368.396.074	101.036.945.225	28.687.548.191	28.687.548.191
Cộng	895.723.218.158	695.723.218.158	119.787.251.873	391.481.195.765	967.437.162.390	1.017.437.162.390

01) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng vay số 03/000346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017, Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất từ 8,8%/năm đến 10,9%/năm; Thời hạn vay 84 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 31/12/2023: 98.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 70.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 28.000.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 510.889.000.000 đồng.

02) Ngân hàng TMCP Phương Đông, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-DN ngày 14/04/2021, Hạn mức cho vay 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10,1%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2023: 35.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 21.000.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 124.887.000.000 đồng.

03) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng tăng lần số 2015/HĐC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất từ 7,8%/năm đến 10,4%/năm; Thời hạn vay: 96 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đông, phường 12, TP. Vũng Tàu; 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 31/12/2023: 17.500.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 17.500.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 0 đồng.

Hợp đồng cho vay tăng lần trong dài hạn số 2019/HĐC-VCB/TĐH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 7,6%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 m² để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đông Phường 12, TP. Vũng Tàu (giai đoạn 1); 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 31/12/2023: 33.498.250.238 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 9.098.250.238 đồng.

Hợp đồng cho vay tăng lần trong dài hạn số 2019/HĐC-VCB/TĐH ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 7,6%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng để tạo quỹ đất cho dự án Trại Phú Bình Dã, Phường 5, TP Vũng Tàu; 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 31/12/2023: 3.234.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 3.234.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 0 đồng.

Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HĐC-VCB/ĐHTD ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 7,6%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở Hải Đông "The light city" (Đợt 1 - Giai đoạn 1) tại phường 12, TP Vũng Tàu; 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 31/12/2023: 284.549.456.266 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 109.525.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 175.024.456.266 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.699.273.573.000 đồng.

(v) Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng trong dài hạn số 01/2019/HĐTĐHLĐN 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 Econowon Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 9,5%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức 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 31/12/2023: 121.259.403.982 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 33.198.459.368 đồng; Vay dài hạn là: 86.060.944.614 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 391.619.765.694 đồng.

(vi) Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 510.20142/2021/HĐTĐHLĐN/P-ĐNKVT ngày 01/04/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Phục vụ vốn đầu tư các dự án của Công ty; Lãi suất: 9,3%/năm; Thời hạn cho vay 36 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 1.674.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 1.674.000.000 đồng; Vay dài hạn: 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTĐ-ĐN-PC/ĐNKVT ngày 18/03/2022; Hạn mức tín dụng: 220.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 60 tháng; Lãi suất: 9%/năm; Mục đích vay: Tài trợ nhu cầu tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Tài sản thuộc sở hữu của Công ty; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của bên thứ ba; Số dư nợ tại ngày 31/12/2023: 176.000.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 44.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 132.000.000.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 339.082.000.000 đồng.

(vii) Ngân hàng TMCP Tiên phong, chi nhánh Quận 2, TP.HCM

Hợp đồng cho vay số 57/2021/HĐTĐ/TKĐ.KĐG.02 ngày 09/12/2021; Hạn mức cho vay: 1.000.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Mục đích vay: Thanh toán chi phí của Dự án Khu Đô thị Phước Thắng; Lãi suất: 11,65%/năm; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 79.891.941.774 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 16.080.456.876 đồng; Vay dài hạn: 54.211.484.848 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 685.078.964.000 đồng.

(viii) Các khoản vay dài hạn khác

Là khoản vay dài hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 190.328.082.192 đồng; Kỳ hạn vay: 3 năm tính từ ngày bên cho vay chuyển đi số tiền cho vay vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: từ 10%/năm đến 17%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.

(ix) Trái phiếu doanh nghiệp do Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phát hành ngày 31/10/2022 với mệnh giá 100.000.000 đồng/ trái phiếu, số lượng trái phiếu do phát hành: 300 trái phiếu, lãi suất trái phiếu: 11%/năm cho 6 tháng đầu tiên và lãi suất được thay đổi 6 tháng 1 lần theo lãi suất cơ sở công bố do Bộ Tài chính ấn định không thấp hơn 11%/năm. Kỳ hạn trái phiếu 24 tháng kể từ ngày phát hành. Mục đích của phát hành trái phiếu: Đầu tư vào dự án Khu nhà ở Hải Đăng - The Light City tại địa chỉ phường 12, TP. Vũng Tàu. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các dự án của Công ty. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 123.740.250.000 đồng.

Tài sản doanh nghiệp do Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 30/12/2022 với mệnh giá 100.000.000 đồng/ trái phiếu, số lượng trái phiếu đã phát hành: 700 trái phiếu, lãi suất trái phiếu 11,5% cho 6 tháng đầu tiên và lãi suất được thay đổi 6 tháng 1 lần theo lãi suất cơ sở cộng biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Kỳ hạn trái phiếu 24 tháng kể từ ngày phát hành. Mục đích phát hành trái phiếu: Đầu tư vào dự án nhà ở Hải Đông - The Light City tại địa chỉ phường 12, thành phố Vũng Tàu. Tài sản đảm bảo: QSDĐ và tài sản gắn liền với đất các dự án của công ty. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 123.740.250.000 đồng.

20. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khuyến nghị	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	864.896.640.000	99.332.644.431	125.368.698.522	306.889.790.588	1.458.087.763.541
Tăng vốn do chia cổ tức	216.160.290.000	-	-	(216.160.290.000)	-
Lãi trung năm trước	-	-	-	424.571.132.816	424.571.132.816
Trích lập các quỹ	-	-	31.067.709.336	(70.163.119.006)	(39.095.412.672)
Số dư cuối năm trước	1.080.856.930.000	99.332.644.431	156.436.392.858	506.937.514.398	1.843.563.481.685
Số dư đầu năm nay	1.080.856.930.000	99.332.644.431	156.436.392.858	506.937.514.398	1.843.563.481.685
Tăng vốn do chia cổ tức ⁽ⁱ⁾	270.191.860.000	-	-	(270.191.860.000)	-
Lãi trung năm nay	-	-	-	145.315.992.409	145.315.992.409
Trích lập các quỹ ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	42.457.113.262	(89.158.037.892)	(46.702.824.632)
Số dư cuối năm	1.351.048.810.000	99.332.644.431	198.893.506.140	292.907.685.903	1.942.176.649.574

(i) Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty số 21/NQ-DHĐCĐ ngày 21/04/2023.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Ông Đoàn Hữu Thuận	133.009.310.000	9,84	106.407.450.000	9,84
Các cổ đông khác	1.218.039.500.000	90,16	974.449.480.000	90,16
Cộng	1.351.048.810.000	100	1.080.856.930.000	100

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	1.080.856.930.000	894.696.640.000
Vốn góp tăng trong năm	270.191.880.000	216.160.290.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	<u>1.351.048.810.000</u>	<u>1.080.856.930.000</u>

d) Cổ phiếu (nữ chứng khoán HDC)

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	135.104.881	108.085.693
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	135.104.881	108.085.693
Cổ phiếu phổ thông	135.104.881	108.085.693
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	135.104.881	108.085.693
Cổ phiếu phổ thông	135.104.881	108.085.693
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đ/CP		

e) Chia cổ tức

Trong năm 2023, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ.ĐHCD ngày 21/04/2023 như sau:

Tỷ lệ chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	25%
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	270.191.880.000 đồng.
Trích quỹ đầu tư phát triển	:	42.457.113.282 đồng.
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	42.457.113.282 đồng.
Trích khen thưởng Ban điều hành	:	4.245.711.328 đồng.

21. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	209.444.800	209.444.800
Cộng	209.444.800	209.444.800

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	90.290.728.434	121.187.170.913
Doanh thu kinh doanh bất động sản	445.174.874.578	1.013.022.093.740
Cộng	535.435.803.010	1.134.209.264.653
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán	555.000.000	-
Hàng bán bị trả lại	-	5.358.598.369
Cộng	555.000.000	5.358.598.369
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	90.290.728.434	121.187.170.913
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	444.619.874.578	1.007.663.495.371
Cộng	534.880.603.010	1.128.850.666.284
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	92.449.032.837	118.771.478.273
Giá vốn kinh doanh bất động sản	109.055.917.295	559.896.513.447
Cộng	201.504.950.132	678.667.991.720
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	85.827.041	43.490.939
Lãi bán cổ phần	21.028.900	254.651.707.328
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.579.338.100	6.263.018.400
Lãi chênh lệch tỷ giá	102.197.878	199.299.187
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	314.915.886	686.193.288
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	119.043
Cộng	7.802.207.403	261.830.815.183

	Năm nay VND	Năm trước VND
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	61.672.454.063	60.074.825.973
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	164.746.000	1.232.320.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	80.145	6.573.744
Trích lập/(Hoàn nhập) Dự phòng giảm giá chứng khoán KD và tức thất đầu tư	(17.330.404.185)	40.249.435.765
Cộng	64.706.876.023	121.563.155.482
7. Chi phí bán hàng		
Chi phí cho nhân viên bán hàng	6.920.735.892	4.906.444.425
Chi phí tiếp thị, mối giới, quảng cáo, phục vụ bán hàng	1.856.991.140	13.320.072.740
Chi phí khác	104.616.465	90.125.455
Cộng	8.882.343.496	18.316.642.620
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí cho nhân viên quản lý	12.342.528.153	13.316.412.802
Chi phí hội nghị, tiếp khách	7.538.725.909	9.016.441.733
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.406.580.544	1.433.573.524
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	2.594.616.130	2.795.317.036
Chi phí khác	3.687.435.126	5.937.096.040
Cộng	27.569.885.862	32.498.831.135
9. Lợi nhuận khác		
Thu nhập khác	819.485.740	3.069.077.381
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình xây dựng	-	1.353.852.827
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	167.363.588	610.040.420
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	431.647.600	-
Thu nhập khác	220.474.552	906.184.134
Chi phí khác	171.785.301	165.171.796
Các khoản bị phạt thuế	152.669.340	179.551.028
Chi phí khác	19.085.961	6.120.766
Lợi nhuận khác	647.700.439	2.891.906.895

	Năm nay VND	Năm trước VND
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	180.366.451.339	542.528.796.095
Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm)		
Các chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	1.864.179.558	54.395.550.160
Cổ tức được chia	(5.978.336.700)	(5.253.018.400)
Tổng lợi nhuận tính thuế	175.252.294.197	590.662.307.855
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	35.050.458.840	118.132.461.571
Thuế TNDN của các năm trước	-	(174.829.292)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	35.050.458.840	117.957.633.279
11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	313.369.417.267	450.201.042.338
Chi phí nhân công	66.199.021.044	91.098.126.827
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.325.066.030	11.515.411.937
Chi phí dịch vụ mua ngoài	146.684.862.557	363.330.570.662
Chi phí khác bằng tiền	157.321.362.610	173.504.495.845
Cộng	694.799.768.908	1.089.649.647.609

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	13.728.263.824	13.030.267.462
Trên 1 năm đến 5 năm	47.698.153.109	92.123.899.926
Trên 5 năm	31.812.703.333	38.316.534.654
Cộng	93.239.120.266	103.470.722.042

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là 12.272.181.820 đồng (năm trước là 11.682.060.043 đồng).

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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 và hạ tầng khu đô thị và khu kinh tế.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023	Bất động sản VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	444.619.874.576	90.260.726.434	534.880.603.010
Chi phí bộ phận	(168.055.917.295)	(92.448.032.837)	(260.504.950.132)
Kết quả kinh doanh bộ phận	276.563.957.281	(2.188.304.403)	273.375.652.878
Doanh thu tài chính			7.502.207.403
Chi phí tài chính			(64.706.878.023)
Chi phí bán hàng			(8.882.345.496)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(27.569.885.962)
Thu nhập khác			819.465.740
Chi phí khác			(171.785.301)
Thuế TNDN hiện hành			(35.030.458.840)
Lợi nhuận sau thuế			145.215.992.489
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022	Bất động sản VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	1.007.663.495.371	121.187.170.913	1.128.850.666.284
Chi phí bộ phận	(559.885.513.447)	(118.771.478.273)	(678.657.991.720)
Kết quả kinh doanh bộ phận	447.778.981.924	2.415.692.640	450.192.674.564
Doanh thu tài chính			261.630.815.183
Chi phí tài chính			(121.583.155.482)
Chi phí bán hàng			(18.316.542.620)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(32.438.831.135)
Thu nhập khác			3.009.077.381
Chi phí khác			(185.171.796)
Thuế TNDN hiện hành			(117.957.633.279)
Lợi nhuận sau thuế			424.671.132.816

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

Công ty không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

4. Thông tin về các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan và các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Các nghiệp vụ chủ yếu trong năm như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả) VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		32.422.500	32.422.500
Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Công ty con	32.422.500	32.422.500
Trả trước ngắn hạn cho người bán		17.179.863.140	17.486.509.476
Công ty CP Bé tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	1.056.190.140	9.274.137.202
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	-	640.519.390
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	16.124.473.000	7.571.852.884
Phải thu ngắn hạn khác		11.433.934.203	14.164.519.398
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Công ty liên kết	9.708.920.437	14.153.370.194
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	285.013.766	11.148.204
Công ty CP Bé tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	1.440.000.000	-
Phải trả về thi công xây dựng		101.146.031.927	(23.148.530.707)
Công ty CP Bé tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	9.804.041.405	(6.913.277.643)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	27.751.429.663	(14.743.106.256)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	63.483.565.839	(1.586.269.608)
Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Công ty con	106.875.000	(106.875.000)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		16.101.184.000	(16.101.184.000)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	16.101.184.000	(16.101.184.000)
Doanh thu bán cho các bên liên quan			
Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và dịch vụ Hodeco	Công ty con	445.191.820	-

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Năm nay		Năm trước	
	VND		VND	
Thù lao, thưởng của thành viên Hội đồng quản trị⁽¹⁾				
Ông Đoàn Hữu Thuận		790.276.820		1.551.916.667
Ông Lê Việt Liên		534.941.869		1.136.750.000
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh		489.274.394		989.196.667
Ông Nguyễn Tuấn Anh		363.033.941		507.333.333
Ông Lê Quốc Trung		385.300.912		859.000.000
Ông Lê Quý Định		363.033.941		507.333.333
Ông Nguyễn Đình Duy		402.662.360		624.000.000
Ngân sách hoạt động HDQT, người quản trị công ty⁽²⁾		140.831.190		270.000.000
Thù lao, thưởng của Ban kiểm soát⁽³⁾				
Ông Hồ Diên Tiểu		243.746.795		435.000.000
Ông Hoàng Chung Kiên		199.831.190		294.000.000
Ông Phan Văn Thắng		199.831.190		294.000.000
Cộng⁽¹⁾⁺⁽²⁾⁺⁽³⁾		4.012.764.613		7.268.509.009
Lương, thưởng của Ban điều hành⁽⁴⁾				
Ông Đoàn Hữu Thuận		2.152.630.663		2.222.307.904
Ông Lê Việt Liên		1.854.664.903		1.924.110.919
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh		1.545.054.900		1.622.088.068
Bà Mai Thị Tuyết Lan		1.342.834.789		1.418.014.450
Cộng⁽⁴⁾		6.895.185.255		7.186.521.341

5. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

6. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ VND		Giá trị hợp lý VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương tiền	6.098.081.876	5.509.504.516	6.098.081.876	5.509.504.516
Phải thu khách hàng, phải thu khác	624.895.518.965	691.083.993.581	624.895.518.965	691.083.993.581

	Giá trị ghi sổ VND		Giá trị hợp lý VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	4.590.367.332	71.590.101.632	4.590.367.332	71.590.101.632
Cộng	435.574.968.173	758.183.899.729	435.574.968.173	758.183.899.729
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	1.674.215.283.015	1.660.827.161.335	1.674.215.283.015	1.660.827.161.335
Chi phí phải trả	39.054.281.518	17.501.356.547	39.054.281.518	17.501.356.547
Phải trả người bán, phải trả khác	593.696.048.360	448.536.655.909	593.696.048.360	448.536.655.909
Cộng	2.306.945.612.893	2.126.825.173.791	2.306.945.612.893	2.126.825.173.791

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phản ánh xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định theo giá trị sổ sách.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được đo lường có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

7. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả trên gói ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

8. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng VND
Số cuối năm			
Các khoản vay	678.407.064.857	606.771.518.168	1.285.178.583.025
Phải trả người bán	220.478.608.345	-	220.478.608.345
Chi phí phải trả	38.064.281.518	-	38.064.281.518
Phải trả khác	343.731.809.541	29.455.630.374	373.187.440.015
Số đầu năm			
Các khoản vay	603.389.998.985	957.437.162.350	1.560.827.161.335
Phải trả người bán	113.113.510.957	-	113.113.510.957
Chi phí phải trả	17.501.356.547	-	17.501.356.547
Phải trả khác	333.852.244.578	1.570.900.374	335.423.144.952

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

9. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.
Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.
Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Người lập báo

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Ngọc



Lập, ngày 22 tháng 03 năm 2024



CÔNG CHỨNG VIÊN
TƯỜNG VĂN HOÀNG

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 57

Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Khái quát chung về Công ty

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 30 ngày 13 tháng 7 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Tên tiếng Anh : Bà Rịa - Vũng Tàu House Development Joint Stock Company
Tên viết tắt : HODECO
Trụ sở chính : Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP. Vũng Tàu.
Điện thoại/Fax : 0254.3856274 – 0254.3850091/ 0254.3856205
E-Mail : info@hodeco.vn
Web : www.hodeco.com.vn

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty: 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.

Vốn điều lệ : 1.351.048.810.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 135.104.881 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

Chi nhánh của Công ty

Địa chỉ

Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn Hodeco Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu.
Mã số chi nhánh: 3500444601-007

Các công ty con, công ty liên kết

Địa chỉ

Tỷ lệ
lợi ích

Công ty con

Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Số 23 Nguyễn Hữu Cầu, phường 3, TP. Vũng Tàu	51%
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Thôn 9 Gò Găng, xã Long Sơn, TP. Vũng Tàu.	60%
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, P. 7, TP. Vũng Tàu.	100%

Công ty liên kết

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Số 203 Lê Hồng Phong, phường 8, TP. Vũng Tàu	35%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, P. 7, TP. Vũng Tàu.	47,27%
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Thôn Kù Già, xã Tân Thành, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận	34,85%
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Lô 09 đường Phạm Văn Đồng, P.VT Dạ, TP. Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	37,19%

Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2023 là: 131.972.098.044 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2022 là: 420.619.322.717 đồng).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 235.034.789.761 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2023 lợi nhuận chưa phân phối là: 502.888.021.205 đồng).

Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch
Ông Lê Việt Liên	Ủy viên
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên
Ông Lê Quốc Trung	Ủy viên
Ông Lê Quý Định	Ủy viên
Ông Nguyễn Đình Duy	Ủy viên

Ban điều hành

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Việt Liên	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng

Ban kiểm soát

Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng ban
Ông Hoàng Chung Kiên	Kiểm soát viên
Ông Phan Văn Thắng	Kiểm soát viên

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đoàn Hữu Thuận - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Lê Việt Liên – Tổng Giám đốc Công ty, được ông Đoàn Hữu Thuận ủy quyền để ký báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo giấy ủy quyền số 742/GUQ-PTN ngày 13/12/2023.

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

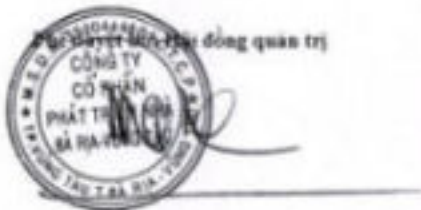
Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ; Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 về qui định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 của Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 57 kèm theo.



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đoàn Hữu Thuận
Vũng Tàu, ngày 15 tháng 03 năm 2024

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc
Lê Việt Liên



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 177/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu**

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 25 tháng 03 năm 2024, từ trang 7 đến trang 57, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP



Hồng Kim Thúy

Giấy chứng nhận ĐKKN Kiểm toán
Số: 1464-2023-133-1

Hồ Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Nam Hải

Giấy chứng nhận ĐKKN Kiểm toán
Số: 4003-2022-133-1

Mẫu số B 01-DN/2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.093.843.614.134	2.270.925.614.282
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	12.914.620.700	11.542.397.498
111	Tiền		12.914.620.700	11.542.397.498
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	Dầu tư tài chính ngắn hạn		4.590.367.332	71.590.101.632
121	Chứng khoán kinh doanh	V.2a	4.193.767.332	111.442.477.635
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2a	-	(40.248.976.003)
123	Dầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	396.600.000	396.600.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		931.974.607.660	1.088.700.482.887
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	696.664.761.071	703.667.652.136
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	239.309.531.450	337.377.288.437
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.5	-	10.500.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.6a	32.491.693.905	43.767.486.930
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.3	(6.381.378.898)	(6.652.174.916)
138	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	Hàng tồn kho	V.7	1.137.307.121.853	1.091.625.665.650
141	Hàng tồn kho		1.137.606.169.472	1.091.624.633.299
148	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(299.047.619)	(299.047.619)
150	Tài sản ngắn hạn khác		7.056.896.689	7.667.076.915
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8a	7.037.608.167	7.245.656.354
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	263.968.294
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.15a	19.288.522	57.452.277
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		2.405.031.472.692	2.150.915.192.189
210	Các khoản phải thu dài hạn		5.000.000	22.320.000
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	Tra trước cho người bán dài hạn		-	-
213	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	Phải thu dài hạn khác	V.06	5.000.000	22.320.000
218	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	Tài sản cố định		315.350.822.333	327.590.387.031
221	Tài sản cố định hữu hình	V.9	314.515.458.279	325.533.496.297
222	Nguyên giá		424.370.313.795	423.532.098.912
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(109.854.855.516)	(96.968.600.615)
224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	Nguyên giá		-	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
227	Tài sản cố định vô hình	V.10	830.404.054	1.045.890.734
228	Nguyên giá		1.700.353.392	1.700.353.392
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(864.889.338)	(653.462.658)
230	Bất động sản đầu tư	V.11	59.448.277.447	59.553.030.387
231	Nguyên giá		74.517.250.692	73.103.185.738
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(15.068.973.145)	(13.450.155.351)
240	Tài sản dở dang dài hạn		1.406.863.604.568	1.071.367.218.584
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.12	1.405.253.704.824	1.070.357.318.840
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.13	1.809.899.744	1.029.899.744
250	Đầu tư tài chính dài hạn	V.20	819.934.193.470	686.826.314.533
251	Đầu tư vào công ty con		-	-
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		806.470.193.470	673.162.314.533
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		13.464.000.000	13.464.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	Tài sản dài hạn khác		3.429.584.874	5.065.881.684
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.08	2.775.672.820	4.411.989.836
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		653.892.048	653.892.048
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
269	Lợi thế thương mại		-	-
370	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.698.975.088.826	4.421.845.798.471

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		2.790.862.058.854	2.558.068.914.241
310	Nợ ngắn hạn		2.061.099.495.908	1.588.033.476.817
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	255.465.817.882	137.132.897.815
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	171.805.463.905	94.063.621.028
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	178.218.199.901	247.579.712.635
314	Phải trả người lao động		7.803.607.754	10.839.152.428
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	39.064.281.518	17.561.356.547
316	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.18	-	73.849.073
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.19a	344.890.531.997	335.059.472.895
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.21a	1.009.004.863.583	721.810.481.389
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.21	-	407.368.622
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		55.046.829.318	23.535.544.085
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	Nợ dài hạn		728.762.562.896	870.035.437.724
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	Phải trả dài hạn khác	V.19b	29.455.630.374	1.570.900.374
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.21b	695.723.218.158	866.464.537.350
339	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		4.583.714.364	-
342	Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.908.013.027.972	1.863.771.852.230
410	Vốn chủ sở hữu	V.22	1.908.013.027.972	1.863.771.852.230
411	Vốn góp của chủ sở hữu		1.351.048.810.000	1.080.856.930.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.351.048.810.000	1.080.856.930.000
412	Thặng dư vốn cổ phần		99.332.644.431	99.332.644.431
413	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Tiếp theo)

MB số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
412	Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
418	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển		200.918.847.838	158.173.858.021
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		235.034.789.781	502.888.021.205
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		103.391.338.545	83.520.702.271
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		131.643.451.236	419.367.318.934
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
423	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		21.577.935.942	22.520.398.573
430	Nguồn kinh phí		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.698.875.086.826	4.421.840.766.471

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Mai Thị Tuyết Lan

Lê Việt Kiên

Lập, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Ghi chú: Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	666.012.382.553	1.303.369.521.752
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	565.000.000	5.358.598.369
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.3	665.457.382.553	1.298.030.923.383
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	367.921.426.614	618.794.812.875
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		297.535.955.939	479.246.110.508
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	6.279.996.230	260.011.905.366
22	Chi phí tài chính	VI.6	83.905.151.817	123.802.246.801
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		83.740.323.672	82.291.218.062
25	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		1.047.800.967	(7.365.495.783)
26	Chi phí bán hàng	VI.7	17.284.956.799	22.989.323.571
27	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.8	40.712.717.925	47.389.532.265
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		152.960.896.605	537.691.417.654
31	Thu nhập khác		1.104.689.247	2.886.076.011
32	Chi phí khác		240.040.449	249.906.716
40	Lợi nhuận khác	VI.9	864.648.798	2.636.169.295
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		163.825.545.403	540.327.586.949
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	35.319.528.196	119.219.954.776
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.11	(3.466.080.837)	488.309.456
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		121.972.096.444	420.619.322.717
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		121.843.451.216	419.367.318.934
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		328.646.828	1.252.003.783
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.12	1.079	2.820

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan



Người kiểm soát

Lê Việt Hòa
Lập, ngày 25 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	Lợi nhuận trước thuế		183.825.545.403	540.327.886.949
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		16.199.626.884	16.228.193.508
03	Các khoản dự phòng		(40.927.100.675)	39.649.147.496
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại mục tiền		80.145	6.573.744
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(7.151.223.992)	(1.420.543.849)
06	Chi phí lãi vay		83.740.323.672	82.291.218.092
07	Các khoản điều chỉnh khác			
08	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLD		215.887.193.437	677.082.175.940
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		146.758.640.839	(316.501.869.329)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(380.677.922.187)	339.893.657.434
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		275.667.546.333	(393.388.174.827)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		1.844.364.997	8.288.903.415
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		107.248.710.303	(101.897.571.560)
14	Tiền lãi vay đã trả		(83.740.323.672)	(82.291.218.092)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(86.635.974.991)	(19.473.696.366)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		9.690.000	13.420.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(15.880.923.601)	(25.481.527.955)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		180.481.001.458	86.234.096.658
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng & tài sản dài hạn khác		(3.883.626.499)	(19.529.056.375)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		377.272.727	12.876.102.638
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.500.000.000)	(10.896.600.000)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		16.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(204.186.442.818)	(756.909.287.221)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		186.990.000	290.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.404.285.377	4.487.596.722
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(192.601.561.213)	(481.971.242.239)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		892.730.603.522	1.164.348.728.851
34	Tiền trả nợ gốc vay		(678.282.740.420)	(817.433.962.970)
35	Tiền trả nợ gốc thuế tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(960.000.000)	(1.320.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		13.487.863.102	345.894.745.881

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
80	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.372.303.347	(90.142.399.700)
80	Tiền và tương đương tiền đầu năm		11.542.397.498	81.891.370.942
81	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		(80.145)	(8.573.744)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	V.1	12.914.620.700	11.542.397.498

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Sơn

Lập, ngày 2/2 tháng 03 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính hợp nhất)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, thay đổi lần thứ 30 ngày 13 tháng 7 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ	: 1.351.048.810.000	đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu	: 135.104.881	cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu	: 10.000	đồng Việt Nam
Mã chứng khoán	:	HDC

2. Cấu trúc Công ty

Chi nhánh của Công ty	Địa chỉ				
Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn Hodeco	Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu. Mã số chi nhánh: 3500444601-007				
Các công ty con, công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh chính	Vốn điều lệ	% Sở hữu	% Biểu quyết	
Công ty con					
Công ty CP XD 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 Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Dịch vụ	10 tỷ đồng	100	100	
Công ty liên kết					
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	18 tỷ đồng	35	35	
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú, giải trí	645 tỷ đồng	47,27	47,27	
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Dịch vụ bất động sản	330 tỷ đồng	34,85	34,85	
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Xây lắp và dịch vụ cho thuê bất động sản	262,08 tỷ đồng	37,19	37,19	

3. **Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp và dịch vụ.

4. **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

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

1. **Kỷ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính theo 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; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 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. **Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính hợp nhất do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thống lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền đang chuyển và các khoản tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền thì được coi là các khoản tương đương tiền.

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại nơi công ty có giao dịch phát sinh.

Đối với việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán thì thực hiện theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại nơi công ty mở tài khoản công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1. Nguyên tắc ghi nhận

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền

biểu quyết). Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát của chính sách này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên kết 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.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Có tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Có tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Có tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

2.2. Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng đầu tư cho mỗi khoản đầu tư tài chính bằng số vốn đã đầu tư và tính theo công thức sau:

$$\text{Mức dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính} = \left[\begin{array}{l} \text{Vốn góp thực} \\ \text{tế của các bên} \\ \text{tại tổ chức} \\ \text{kinh tế} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Vốn chủ} \\ \text{sở hữu} \\ \text{thực có} \end{array} \right] \times \frac{\text{Số vốn đầu tư của doanh nghiệp}}{\text{Tổng số vốn góp thực tế của các} \\ \text{bên tại tổ chức kinh tế}}$$

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán :

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được tính cho mỗi loại chứng khoán và tính theo công thức sau:

$$\text{Mức dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán} = \text{Số lượng chứng khoán bị giảm giá tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng} \times \left[\text{Giá chứng khoán hạch toán trên sổ kế toán} - \text{Giá chứng khoán thực tế trên thị trường} \right]$$

3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và luôn được phản ánh theo giá gốc trong thời gian tiếp theo. Dự phòng phải thu khó đòi được trình bày trên một tài khoản riêng.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản, giải thể hay các khó khăn tương tự hoặc các khoản phải thu có bằng chứng chắc chắn không thể thu được.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4. Hàng tồn kho

4.1. Nguyên tắc đánh giá 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 được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.

Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

4.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

4.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp Kế khai thường xuyên.

4.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm tài chính cho các sản phẩm lỗi thời, hư hỏng, kém chất lượng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho lớn 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 năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

5. Chi phí trả trước

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

5.1. Công cụ, dụng cụ

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

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

5.2. Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 02 năm.

5.3. Chi phí trả trước khác

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

6. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

6.1. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

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

9.2. Tài sản cố định vô hình

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.

7. Bất động sản đầu tư

7.1. Nguyên tắc ghi nhận

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.

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

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

7.2. Phương pháp khấu hao

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

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

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn là các chi phí đầu tư xây dựng bất động sản để bán nhưng vượt quá chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty tại thời điểm báo cáo.

9. Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả người bán, phải trả nợ vay và phải trả khác là các khoản nợ được xác định về giá trị và thời gian và được ghi nhận theo nghĩa vụ thực tế phát sinh trong tương lai, liên quan đến hàng hóa, dịch vụ Công ty đã nhận được.

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

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

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

10. Vay

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

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

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

11. Vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ 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) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

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), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phần bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	:	188.182.841.839	đồng
Trong đó:			
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	104.442.515.167	đồng
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	83.740.323.672	đồng

12. 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.

13. 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 năm tài chính 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.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

14.1. Vốn góp của chủ sở hữu

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

14.2. Thặng dư vốn cổ phần

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 câu phân 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.

14.3. Cổ phiếu quỹ

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".

14.4. Các quỹ

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 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.

15. Phân phối lợi nhuận

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ (bất lợi thương mại hay còn gọi là lợi thế thương mại âm). Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp.

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.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

16.1. 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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác)

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.

16.2. 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 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.

16.3. 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 bán 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.

16.4. 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.

16.5. Doanh thu hợp đồng 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.

16.6. 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.

16.7. 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.

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

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

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã bán trong năm.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản đảm bảo các nguyên tắc sau:

Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;

Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

19. Chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

19.1. 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

19.2. 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.

20. Lợi nhuận khác

20.1. Thu nhập khác

Gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Công ty.

20.2. Chi phí khác

Gồm những khoản chi phí phát sinh do các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động thông thường của Công ty.

21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại công ty là: 20%.

22. 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.

23. 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.

24. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và các khoản vay.

25. 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.

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

V. THÔNG TIN TRÌNH BÀY BỔ SUNG CHO NỘI DUNG TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

I. Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	886.242.371	749.594.534
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.282.766.440	10.454.871.330
VND	11.091.320.021	9.931.253.500
USD	191.446.419	523.617.830
Tiền đang chuyển	746.611.889	337.941.834
Cộng	12.914.620.700	11.542.397.498

Trong tiền và tương đương tiền tại ngày 31/12/2023 có gốc ngoại tệ là: 7.940,54 USD; tại ngày 31/12/2022 có gốc ngoại tệ là: 22.372,05 USD.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối năm VNĐ		Số đầu năm VNĐ	
	SL	Giá gốc	01/01/2023	31/12/2022
Chứng khoán kinh doanh (Cổ phiếu)	4.193.767.332	-	4.193.767.332	-
Công ty CP Cấp nước Bà Rịa-Vũng Tàu	798.149	4.193.767.332	-	4.193.767.332
Công ty CP Xây lắp Thiến Thuận Hải	-	-	-	-
Cộng	4.193.767.332	-	4.193.767.332	-

(ii) Tính biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Số đầu năm	Năm nay VNĐ		Năm trước VNĐ	
	SL	Giá gốc	01/01/2023	31/12/2022
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-	-	-
Hoàn nhập dự phòng	17.330.404.180	-	(40.248.020.812)	-
Hoàn nhập dự phòng	22.918.571.818	-	-	-
Số cuối năm	-	-	(40.248.020.812)	-

- (i) Trong năm Công ty đã chuyển nhượng 10.000 cổ phần (hợp đồng số: 01/HĐCNCNP-PTN và 02/HĐCNCNP-PTN ngày 16/12/2022).
- (ii) Nghị quyết HĐQT số: 76/NQ-HĐQT ngày 18/11/2021 về việc hợp tác nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản ngôi đường Y Ngọc Bình Thuận. Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 26/06/2023, Công ty nhận chuyển nhượng 1,5 triệu cổ phần Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản ngôi đường Y Ngọc Bình Thuận.
- (iii) Năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc mua thêm 4.872.840 cổ phần HUB với tổng chi phí mua là 81.937.732.515 đồng (trung giá: Tổng giá mua là 81.815.010.000 đồng, chi phí mua là 122.722.515 đồng) để nâng tỷ lệ sở hữu cổ phần HUB từ 18,66% lên 37,19% và trở thành công ty liên kết đối với Công ty CP Xây lập Thôn Thuận Hải.
- (iv) Công ty con -- Công ty Cổ phần Xây dựng và Bất động sản Hodeco đầu tư vào Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn với tỷ lệ góp vốn 21,75%.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	595.710.736.970	(219.360.000)	637.359.806.366	(216.360.000)
Các khách hàng khác	70.844.024.101	(6.162.018.898)	86.328.046.771	(9.432.814.916)
Cộng	666.554.761.071	(6.381.378.898)	723.687.853.136	(9.652.174.916)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bà Nguyễn Thị Hạnh ⁽¹⁾	94.223.292.000	94.223.292.000
Khoản trả cho tích lũy quỹ đất tại Long Điền ⁽²⁾	46.018.000.000	109.307.500.000
Bà Nguyễn Thị Phương Tâm ⁽³⁾	34.600.000.000	-
Ông Hoàng Kim Minh ⁽⁴⁾	18.000.000.000	98.791.500.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	7.571.852.694	-
Công ty CP Thiết kế - Xây dựng Tổng Anh	7.002.447.855	9.791.434.859
Các nhà cung cấp khác	32.903.968.711	25.303.591.778
Cộng	229.309.831.460	337.377.288.437
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	7.571.852.694	-

⁽¹⁾ Khoản thanh toán về tích lũy quỹ đất cho dự án Khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland tại phường 12, TP Vũng Tàu.

⁽²⁾ Khoản thanh toán cho các hợp đồng về tích lũy quỹ đất cho dự án tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

⁽³⁾ Khoản thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương Tâm tiền mua cổ phần Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Đình Thuận theo hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng cổ phần số 01/2021/HDCN/YNBT ngày 25/11/2021.

⁽⁴⁾ Khoản thanh toán cho ông Hoàng Kim Minh về tích lũy quỹ đất cho dự án Cụm Tiểu thủ công nghiệp và đô thị Phước Thắng.

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 về cho vay ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Bà Bạch Thị Mai Hiền	-	3.800.000.000
Ông Lê Trung Thành	-	3.800.000.000
Ông Nguyễn Hồng Nam	-	3.800.000.000
Cộng	-	10.800.000.000

6. Phải thu khác

a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tạm ứng	12.190.996.948	11.457.281.096
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	22.000.000	18.000.000
Phải thu khác (i)	20.278.897.057	32.312.205.834
Cộng	32.491.893.905	43.767.486.930

Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan
(Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)

(i) Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư và Phát triển SAKURA	200.000.000	23.700.000.000
Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	14.153.370.194	4.444.440.757
Công ty CP Tân Thành Nam	1.407.907.504	-
Các khoản phải thu khác	4.517.419.359	4.167.795.077
Cộng	20.278.897.057	22.312.205.834

b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	5.000.000	22.320.000
Cộng	5.000.000	22.320.000

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.717.241.762	(299.047.619)	3.385.548.518	(299.047.619)
Công cụ, dụng cụ	3.987.820.892	-	31.180.000	-
Chi phí sản xuất, KD dở dang ⁽ⁱ⁾	1.035.374.947.281	-	987.988.358.336	-
Thành phẩm	880.853.732	-	758.672.015	-
Hàng hóa	114.418.822	-	101.418.878	-
Hàng hóa bất động sản ⁽ⁱⁱ⁾	93.530.388.993	-	99.561.477.728	-
Cộng	1.137.806.189.472	(299.047.619)	1.091.824.633.269	(299.047.619)

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Khu nhà ở phức hợp The Light City, P.12, TP. Vũng Tàu	881.980.777.369	811.158.488.221
Khu nhà ở phía Tây đường 3/2	71.875.740.469	73.428.198.879
Khu Biệt thự Ngọc Trâm 2 tại phường 8, TP. Vũng Tàu	-	34.066.017.717
Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	34.827.893.391	34.053.471.300
Khu nhà Ecotown Phú Mỹ	28.628.391.884	10.051.993.868
Chung cư Ecotown Phú Mỹ	7.658.949.838	7.658.949.838
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình tại P.9, TP. Vũng Tàu	3.482.504.000	3.482.504.000
Các công trình khác	8.947.890.764	17.999.795.849
Cộng	1.035.374.947.281	987.988.358.336
Hàng hóa bất động sản	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Cần bộ Fusion Suites tại số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	61.738.950.841	61.738.950.841
Chung cư Lô A, số 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Vũng Tàu	31.006.466.342	33.020.531.196
Khu dân cư Phú Mỹ, TX. Phú Mỹ	-	4.618.523.889
Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu (01 nền)	185.472.000	185.472.000
Cộng	93.530.888.983	99.561.477.726

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.086.708.503.592 đồng.

8. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí môi giới chuyển nhượng cổ phần	5.815.729.954	5.815.729.954
Chi phí phần mềm và bản quyền	57.606.197	25.469.619
Chi phí mua bảo hiểm	575.266.795	594.522.962
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	326.627.033	426.911.228
Chi phí quảng cáo dự án The Light City	-	440.109.890
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	482.377.588	142.912.703
Cộng	7.037.608.167	7.248.656.354
b) Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	1.497.771.397	2.503.686.057
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	-	548.957.448
Chi phí bảo trì chung cư Lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	373.342.877	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	532.403.004	996.333.401
Phí bảo lãnh ký quỹ dự án The Light City	168.772.900	-
Chi phí khác	203.381.748	392.012.660
Cộng	2.775.672.826	4.411.989.636

9. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác (Foreign Sotire)	Tổng cộng VNĐ
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	45.217.646.111	35.415.538.395	46.484.486.774	3.997.679.268	292.816.778.404	423.532.004.912
Mua trong năm	-	754.268.080	1.486.965.568	226.298.000	-	2.469.561.648
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Transfer N, chuyển bán	-	-	(1.531.344.762)	-	-	(1.531.344.762)
Phân loại lại nhóm	-	120.238.053	-	(120.238.053)	-	-
Số dư cuối năm	45.217.646.111	36.299.044.497	46.340.197.568	3.996.739.215	292.816.778.404	424.370.313.795
Hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	23.340.242.819	26.599.896.071	24.474.469.274	2.608.731.645	19.876.271.715	96.996.603.615
Khoá hao trong năm	1.633.470.958	1.514.935.440	3.654.136.828	324.290.908	7.042.800.306	14.389.384.440
Transfer N, chuyển bán	-	-	(1.513.129.539)	-	-	(1.513.129.539)
Phân loại lại nhóm	-	5.141.419	-	(5.141.419)	-	-
Số dư cuối năm	24.973.713.777	28.119.722.800	26.615.476.563	2.827.871.934	27.018.072.111	108.894.886.516
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	21.877.404.101	8.815.652.284	22.009.987.500	968.947.723	272.841.506.689	328.532.496.297
Tại ngày cuối năm	20.243.933.233	8.179.321.697	19.724.631.005	768.868.181	265.798.704.293	314.615.458.279
					Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
					13.990.932.665	20.790.231.962

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã đồng thể chấp các khoản vay:

10. Tài sản cố định vô hình

Phần mềm
máy vi tính

Nguyên giá

Số dư đầu năm

1.700.393.392

Số dư cuối năm

1.700.393.392

Hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm

653.462.698

Khấu hao trong năm

211.420.000

Số dư cuối năm

864.882.338

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm

1.046.890.734

Tại ngày cuối năm

835.464.054

11. Bất động sản đầu tư

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

Quyền sử dụng đất

Cơ sở hạ tầng

Tổng cộng
VND

Nguyên giá

Số dư đầu năm

17.741.150.000

52.352.877.338

70.094.027.338

Tăng trong năm

-

1.414.004.804

1.414.004.804

Số dư cuối năm

17.741.150.000

53.766.842.192

71.508.002.192

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm

-

13.450.155.381

13.450.155.381

Khấu hao trong năm

-

1.618.817.704

1.618.817.704

Số dư cuối năm

-

15.068.973.145

15.068.973.145

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm

17.741.150.000

38.902.721.957

56.843.871.957

Tại ngày cuối năm

17.741.150.000

38.697.909.047

56.439.119.047

Số cuối năm
VND

Số đầu năm
VND

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã đồng giá chấp các khoản vay:

29.503.894.831

20.760.231.002

b) Bất động sản đầu tư chờ tăng giá		Quyền sử dụng đất VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm		3.008.158.400
Số dư cuối năm		3.008.158.400
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm		.
Khấu hao trong năm		.
Số dư cuối năm		.
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm		3.008.158.400
Tại ngày cuối năm		3.008.158.400

Công ty chưa định giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính 2023 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 31/12/2023.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty tại ngày 31/12/2023 như sau:

Tên bất động sản đầu tư cho thuê	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại Hoáoco Plaza, TTMM phường 7, TP. Vũng Tàu	41.189.097.938	11.680.203.105	29.508.894.833
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, TP. Vũng Tàu	8.074.195.742	1.816.804.046	6.257.391.696
Tầng hầm 10 A-Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu	11.331.663.974	1.113.960.170	10.218.033.804
Bất động sản cho thuê tại tầng hầm chung cư Bình Giã Resident, Phường 8, TP. Vũng Tàu	10.912.804.541	453.115.822	10.459.688.719
Cộng	71.508.092.192	15.060.973.145	56.439.119.047

12. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở 18,54 ha đất tại phường 12, TP. Vũng Tàu	871.205.894.652	275.932.825.215
Khu nhà ở tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	632.479.509.284	508.879.215.483
Khu nhà ở tại Bãi Dâu, phường 3, TP. Vũng Tàu	90.821.319.635	88.546.032.489
Cụm tiểu thủ CN & Đô thị Phước Thắng, TP. Vũng Tàu	148.559.615.701	137.106.933.975
Chung cư Thống Nhất, phường 3, TP. Vũng Tàu	46.017.311.783	43.891.307.774
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ, TX. Phú Mỹ	9.086.009.390	9.511.553.935
Dự án khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland	5.048.139.632	5.033.695.188

12. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Quyền SD đất tại đường Huỳnh Khương Ninh, TP. Vũng Tàu	956.598.000	956.598.000
Dự án khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhứt	490.156.000	490.156.000
Cộng	1.406.253.704.824	1.070.357.318.840

Giá trị ghi sổ của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2023: 817.877.816.383 đồng.

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Văn phòng HODECO Bế tông	1.609.899.744	1.609.899.744
Cộng	1.609.899.744	1.609.899.744

14. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ông Hoàng Kim Minh	123.005.400.000	-
Công ty CP Phát Triển TM Toàn Khoe	13.921.420.021	6.437.912.994
Công ty TNHH TM-DV-XD Hoàng Anh	12.803.541.606	9.262.116.405
Ông Đỗ Văn Tạng	8.143.880.000	8.143.880.000
Bà Đặng Phương Vy	7.124.465.000	7.124.465.000
Ông Đặng Văn Tàu	6.414.423.882	6.414.423.882
Bà Nguyễn Thị Hạnh	5.083.500.000	5.083.500.000
Công ty CP Đầu Tư Demandco	7.646.675.384	7.249.821.373
Công ty TNHH XD Kỹ thuật Cơ điện VNEC	6.389.407.831	6.499.070.798
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Dương Gia Phát	3.396.750.857	3.338.920.267
Doanh Nghiệp Tư nhân Yến Nhung	4.915.295.094	3.748.497.013
Công ty TNHH Xây lắp Đại Việt	3.791.001.120	2.713.363.959
Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển xây dựng Đại Phát	2.059.007.085	3.699.301.155
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	1.696.269.608	22.941.031.419
Các nhà cung cấp khác	47.255.080.820	44.449.093.490
Cộng	255.465.817.882	137.102.897.815

Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan
(Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	170.860.554.200	83.336.988.954
Các khách hàng khác	744.929.815	728.634.074
Cộng	171.605.483.905	84.065.623.028
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)	16.101.184.000	-

16. Thuế

a) Thuế phải thu Nhà nước	Đầu năm VND	Số phải thu VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế TNDN nộp thừa	87.030.847	37.742.325	-	19.288.522
Các khoản thuế nộp thừa cho NN	421.430	421.430	-	-
Cộng	87.452.277	38.163.755	-	19.288.522
b) Thuế và các khoản phải nộp NN	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	89.796.631.201	26.583.869.608	83.655.824.669	45.724.676.200
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.913.286	77.068.557	76.662.264	2.399.579
Thuế thu nhập doanh nghiệp	171.276.341.842	25.251.785.871	86.635.974.691	119.922.152.722
Thuế thu nhập cá nhân	6.168.963.948	8.127.015.667	2.196.216.058	12.099.763.567
Thuế nhà đất và tiền sử dụng đất	326.702.500	628.967.678	548.045.259	407.614.619
Các loại thuế khác	8.168.798	1.808.792.865	1.816.369.739	61.592.924
Các khoản phí, lệ phí và khác	-	2.259.875.734	2.259.875.734	-
Cộng	247.879.712.635	87.827.365.980	197.199.879.714	179.218.199.901

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

17. Chi phí phải trả ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay	37.729.958.788	15.901.287.516
Trích trước chi phí cho hoạt động Fusion Suite	992.432.273	1.141.188.742
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	139.799.548	341.790.289
Chi phí dự án Khu nhà ở đối 2 phường 10	202.000.900	-
Chi phí phải trả khác	-	177.090.000
Cộng	39.064.291.518	17.561.356.547

18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh thu nhận trước	-	73.849.073
Cộng	-	73.849.073
19. Phải trả khác		
a) Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	568.215.234	501.593.734
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	1.630.690.920
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	870.808.900	989.596.046
Các khoản phải trả, phải nộp khác	343.451.507.663	331.937.562.195
Nhận góp vốn dự án Đại Dương Vũng Tàu	305.415.000.000	285.415.000.000
Nhận góp vốn dự án Nhà trẻ, khu VHIT, TX. Phú Mỹ	-	19.398.750.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát	1.742.633.232	1.742.633.232
Phạm Thị Thu Lộc	8.400.000.000	8.400.000.000
Thu nhập phải trả chủ sở hữu cần hệ Fusion	3.348.441.919	3.251.084.335
Các khoản phải trả, phải nộp khác	26.545.432.712	15.730.124.628
Cộng	344.890.521.897	335.059.472.895
b) Phải trả dài hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.617.630.374	1.670.900.374
Các khoản phải trả, phải nộp khác	27.838.000.000	-
Nhận góp vốn dự án Nhà trẻ, khu VHIT, TX. Phú Mỹ ⁽ⁱ⁾	27.838.000.000	-
Cộng	29.455.630.374	1.670.900.374
⁽ⁱ⁾ Công ty nhận tiền góp vốn Dự án Nhà trẻ, khu văn hóa thể thao, TX. Phú Mỹ theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 35/HĐHT-PM ngày 12/01/2021.		
20. Dự phòng phải trả ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giả Resident	-	407.368.622
Cộng	-	407.368.622

21. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND		Tổng	Số trong năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả nhäng trả nợ		Giá trị	Giảm	Giá trị	Số có khả nhäng trả nợ
Vay ngắn hạn							
Nguồn hàng TMCP Dân tư và Phát triển Việt Nam ^(a)	575.165.283.896	575.165.283.896	772.968.351.949	895.867.645.758	398.004.597.505	208.064.897.505	
Nguồn hàng TMCP Dân tư và Phát triển Việt Nam ^(a)	125.028.139.278	125.028.139.278	260.940.001.172	208.219.224.310	72.200.762.416	72.200.762.416	
Nguồn hàng Liên doanh V&I Nga ^(a)	89.940.686.346	90.940.686.346	99.650.718.864	70.276.462.492	70.557.437.954	70.557.437.954	
Nguồn hàng TMCP Thịnh Vương và Phát triển ^(a)	99.310.114.578	96.310.114.578	94.703.804.015	62.814.800.000	66.337.020.063	66.337.020.063	
Nguồn hàng TMCP Tiên Phong ^(a)	88.139.652.794	86.139.652.794	93.510.960.679	95.486.714.956	90.109.377.072	90.109.377.072	
Nguồn hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(a)	48.043.690.700	48.043.690.700	100.812.414.700	81.768.724.000	20.000.000.000	20.000.000.000	
Nguồn hàng TMCP Công thương Việt Nam ^(a)	12.400.000.000	12.400.000.000	34.481.740.000	36.791.740.000	14.700.000.000	14.700.000.000	
Công ty TNHH Lương Gia ^(a)	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000	
Vay các đối tượng khác ^{(a)(b)}	79.297.000.000	79.297.000.000	79.747.000.000	40.450.000.000	39.000.000.000	39.000.000.000	
Vay dài hạn đến hạn trả ^(c)							
Nguồn hàng TMCP Dân tư và Phát triển Việt Nam	336.211.916.244	336.211.916.244	18.061.532.269	5.645.508.000	323.805.863.884	323.805.863.884	
Nguồn hàng TMCP Dân tư và Phát triển Việt Nam	70.000.000.000	70.000.000.000	14.000.000.000	-	56.000.000.000	56.000.000.000	
Nguồn hàng TMCP Phương Đông	14.000.000.000	14.000.000.000	-	-	14.000.000.000	14.000.000.000	
Nguồn hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	154.699.000.000	154.699.000.000	1.143.000.000	-	163.516.000.000	163.516.000.000	
Nguồn hàng TMCP Liên doanh Việt Nga	35.198.459.368	35.198.459.368	2.908.532.260	-	32.289.927.098	32.289.927.098	
Nguồn hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	-	655.508.000	655.508.000	655.508.000	
Nguồn hàng TMCP Thịnh Vương và Phát triển	45.674.000.000	45.674.000.000	-	4.690.000.000	50.364.000.000	50.364.000.000	
Nguồn hàng TMCP Tiên Phong	16.680.459.876	16.680.459.876	-	-	16.680.459.876	16.680.459.876	
Trái phiếu phát hành							
Trái phiếu Doanh nghiệp ^(c)	97.627.463.743	97.627.463.743	97.627.463.743	-	-	-	
	97.627.463.743	97.627.463.743	97.627.463.743	-	-	-	
Cộng	1.609.004.663.683	1.609.004.663.683	888.647.346.092	601.453.165.758	721.810.481.389	721.810.481.389	

l. Ngân hàng TMCP Dân tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/0003-06/HHTD ngày 04/01/2023; Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2023; Thời hạn vay: Theo tổng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức vay: 120.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 8,4%/năm đến 10,8%/năm tùy vào từng lần rút vốn; 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 31/12/2023: 108.595.540.452 đồng (Trong đó số dư nợ vay đầu chỉ là: 19.970.787.034 đồng); Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 510.819.000.000 đồng.

Hợp đồng số 01/2023/0003/1/HHTD ngày 09/10/2023; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Thời hạn vay theo tổng hợp đồng tín dụng cụ thể; Hạn mức cấp tín dụng: 30.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, mua sắm tài sản; Lãi suất: 7,6% đến 9,7%/năm; Số dư nợ tại ngày 31/12/2023: 16.432.598.828 đồng; Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên thứ ba; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 20.000.000.000 đồng.

đ. Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/25433/HHTD ngày 07/12/2023; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 07/12/2023; Thời hạn vay: Theo tổng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,4%/năm đến 9,8%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; 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 31/12/2023 là: 99.940.686.346 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 126.500.000.000 đồng.

h. Ngân hàng TMCP Thành Vượng và Phát triển, chi nhánh Vũng Tàu (đơn vị tín từ: Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, chi nhánh Vũng Tàu)

Hợp đồng tín dụng số 310.100/2023/03N ngày 14/12/2023; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 14/12/2023; Thời hạn vay: Theo tổng kế ước nhận nợ nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,4%/năm đến 11,2%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất các dự án của Công ty; Số dư nợ tại ngày 31/12/2023: 98.316.114.578 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 134.607.000.000 đồng.

h. Ngân hàng TMCP Tiên Phong, chi nhánh Quận 2, Tp HCM

Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 195/2023/HHTD05G ngày 15/12/2023; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng này; Thời hạn vay: Theo tổng vốn hạn nhận nợ nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng; Hạn mức đầu chi: 10.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,25%/năm đến 11,5%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Các Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của công ty; Số dư nợ tại ngày 31/12/2023: 88.139.652.794 đồng; Giá trị tài sản đảm bảo: 683.078.964.000 đồng.

Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Thị trấn 3, Huyện Phước Thuận, TP. Vũng Tàu

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

x. Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01-2023/HĐC-VCHHBM ngày 24/10/2023; Hạn mức cho vay: 50.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 12 tháng; Lãi suất: 6,5%/năm; Mục đích vay: Tài trợ nhu cầu tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của công ty; Số dư nợ tại ngày 31/12/2023: 48.003.699.700 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.699.273.573.000 đồng.

xt. Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng cho vay hạn mức số 301.01/2023-HĐC-VHMSHCTB80-HOĐCOC ngày 20/02/2023, thời hạn duy trì hạn mức: Từ ngày 20/02/2023 đến ngày 20/02/2024; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh sản xuất tế nông, lâm công và các sản phẩm từ xi măng, vữa, sản xuất vật liệu xây dựng; Hạn mức cho vay: 15.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 7,85%/năm - 8,3%/năm; Số dư tại ngày 31/12/2023 là 12.490.000.000 đồng; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất đất theo GCN số H 24/0899 cấp ngày 03/12/1997 và các tài sản gắn liền trên nền đất của bên thứ ba.

xu. Công ty TNHH Lương Gia

Theo hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng vay số 14/2023/PLHĐVV-PTN ngày 25/12/2023; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024; 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.

xti. Các khoản vay ngắn hạn khác

Là khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 78.297.000.000 đồng; Kỳ hạn vay: 1 năm tính từ ngày bên cho vay chuyển đủ số tiền vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 11% đến 12%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.

(*) Vay dài hạn đến hạn trả: Xem thuyết minh chi tiết tại mục V.21 (b) - Vay dài hạn.

(**) Trãi phiếu phát hành: Xem thuyết minh chi tiết tại mục V.21 (b) - Vay dài hạn.

Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
 Tầng 3, Hồ Xuân Hương, số 36 Nguyễn Thái Học, TP. Vũng Tàu

Báo cáo tài chính hợp nhất
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2023

b) Vay dài hạn

	Cuối năm VNĐ		Trong năm VNĐ		Đầu năm VNĐ	
	Giá trị	Số có khả nhäng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả nhäng trả nợ
Vay dài hạn	695.723.218.158	695.723.218.158	47.397.855.499	291.471.625.548	939.794.968.199	939.794.968.199
Nợ ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽¹⁾	184.122.706.504	184.122.706.504	-	154.659.000.000	338.781.706.504	338.781.706.504
Nợ ngân hàng TMCP Dân tư và Phát triển Việt Nam ⁽¹⁾	28.000.000.000	28.000.000.000	-	28.000.000.000	56.000.000.000	56.000.000.000
Nợ ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga ⁽¹⁾	86.000.944.614	86.000.944.614	21.327.655.499	19.823.030.650	84.554.019.765	84.554.019.765
Nợ ngân hàng TMCP Phương Đông ⁽¹⁾	21.000.000.000	21.000.000.000	-	14.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000
Nợ ngân hàng TMCP Tiên Phong ⁽¹⁾	54.211.484.848	54.211.484.848	-	16.663.458.878	70.891.941.724	70.891.941.724
Nợ ngân hàng TMCP Thịnh Vương và Phát triển ⁽¹⁾	132.000.000.000	132.000.000.000	-	23.874.000.000	155.874.000.000	155.874.000.000
Nợ ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	-	1.027.375.000	1.027.375.000	1.027.375.000
Các khoản vay dài hạn khác ⁽¹⁾	190.328.062.192	190.328.062.192	26.870.000.000	33.403.653.014	197.867.945.206	197.867.945.206
Trái phiếu phát hành	-	-	72.369.396.874	101.836.945.225	28.867.545.151	28.867.545.151
Trái phiếu Doanh nghiệp ⁽¹⁾	-	-	72.369.396.874	101.836.945.225	28.867.545.151	28.867.545.151
Cộng	695.723.218.158	695.723.218.158	118.767.251.673	292.405.570.765	968.464.537.350	968.464.537.350

4. Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng tổng lần số 2015/HDK-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất từ 7,8%/năm đến 10,4%/năm; Thời hạn vay: 96 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, TP. Vũng Tàu; 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 31/12/2023: 17.500.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 17.500.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 0 đồng.

Hợp đồng cho vay tổng lần trong dài hạn số 2019/HDK-VCB/TLH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay 110.000.000.000 đồng; Lãi suất từ 7,6%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 m² để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, TP. Vũng Tàu (gọi đơn 1); 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 31/12/2023: 33.498.250.238 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 9.098.250.238 đồng.

Hợp đồng cho vay tăng lần trong dài hạn số 2019/HEC-VCB/TDHL01 ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất từ 7,6%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí sửa chữa chuyển nhượng để tạo quỹ đất cho dự án "Khu Phố Hải Đăng, Phường 5, TP Vũng Tàu; 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 31/12/2023: 3.234.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 3.234.000.000 đồng. Vay dài hạn là: 0 đồng.

Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HEC-VCB/DADH ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất từ 7,6%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở Hải Đăng "The light city" (Đợt 1 - Giai đoạn 1) tại phường 12, TP Vũng Tàu; 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 31/12/2023: 284.549.456.266 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 109.525.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 175.024.456.266 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.699.273.573.000 đồng.

a. Ngân hàng TMCP Dầu khí và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng vay số 03/0003462017/HTTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất từ 8,8%/năm đến 10,9%/năm; Thời hạn vay 84 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 31/12/2023: 98.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 70.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 28.000.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 310.889.000.000 đồng.

â. Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng trong dài hạn số 01/2019/HTTDH.LDN ngày 28/01/2019; Hạn mức cho vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Econowen Phố Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 9,5%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức 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 31/12/2023: 121.259.403.982 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 35.108.459.368 đồng; Vay dài hạn là: 86.060.944.614 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 391.619.765.694 đồng.

ã. Ngân hàng TMCP Phương đông, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HTTD-DN ngày 14/04/2021; Hạn mức cho vay 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10,1%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng¹ lần; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2023: 35.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 21.000.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 124.887.000.000 đồng.

Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Số 3, Đường Phạm, số 36 Nguyễn Thái Học, TP. Vũng Tàu

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2023

g. Ngân hàng TMCP Tiên phong, chi nhánh Sài Gòn

Hợp đồng cho vay số 57/2021/HĐTD/TKD.KIXG.02 ngày 09/12/2021; Hạn mức cho vay: 1.000.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Mục đích vay: Thanh toán chi phí của Dự án Khu Đô thị Phước Thắng; Lãi suất: 11,65%/năm; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 70.891.941.724 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 16.080.456.876 đồng. Vay dài hạn: 54.211.484.848 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 685.078.964.000 đồng.

h. Ngân hàng TMCP Thành Vương và Phát triển, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 510.20142/2021/HĐTD/HLĐN/PGBankVT ngày 01/04/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Phục vụ vốn đầu tư các dự án của Công ty; Lãi suất: 9,3%/năm; Thời hạn cho vay: 36 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 1.674.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 1.674.000.000 đồng. Vay dài hạn: 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022; Hạn mức tín dụng: 220.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 60 tháng; Lãi suất 9%/năm; Mục đích vay: Tài trợ nhu cầu tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Tài sản thuộc sở hữu của công ty. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của bên thứ ba; Số dư nợ tại ngày 31/12/2023: 176.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 44.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 132.000.000.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 339.082.000.000 đồng.

vi. Các khoản vay dài hạn khác

Là khoản vay dài hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 190.328.082.192 đồng. Kỳ hạn vay: 3 năm tính từ ngày bên cho vay chuyển đi số tiền cho vay vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: từ 10%/năm đến 12%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.

(vii) Trái phiếu doanh nghiệp do Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phát hành ngày 31/10/2022 với mệnh giá 100.000.000 đồng/ trái phiếu, số lượng trái phiếu đã phát hành: 300 trái phiếu, lãi suất trái phiếu: 11%/năm cho 6 tháng đầu tiên và lãi suất được thay đổi 6 tháng 1 lần theo lãi suất cơ sở công bố là 4%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Kỳ hạn trái phiếu 24 tháng kể từ ngày phát hành. Mục đích của phát hành trái phiếu: Đầu tư vào dự án Khu đô thị Hải Đăng - The Light City tại địa chỉ phường 12, TP. Vũng Tàu. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các dự án của Công ty. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 123.740.250.000 đồng.

Trái phiếu doanh nghiệp do Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 10/12/2022 với mệnh giá 100.000.000 đồng/ trái phiếu, số lượng trái phiếu đã phát hành: 700 trái phiếu, lãi suất trái phiếu 11,5% cho 6 tháng đầu tiên và lãi suất được thay đổi 6 tháng 1 lần theo lãi suất cơ sở công bố là 4%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Kỳ hạn trái phiếu 24 tháng kể từ ngày phát hành. Mục đích phát hành trái phiếu: Đầu tư vào dự án nhà ở Hải Đăng - The Light City tại địa chỉ phường 12, thành phố Vũng Tàu. Tài sản đảm bảo: QSDĐ và tài sản gắn liền với đất các dự án của công ty. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 123.740.250.000 đồng.

2.2. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	854.656.640.000	99.332.644.431	126.874.171.240	370.315.519.804	22.758.513.782	1.483.977.488.957
Lãi trong năm trước	-	-	-	419.267.318.824	1.252.063.783	420.619.322.717
Trích lập các quỹ	-	-	31.299.086.781	(70.650.277.942)	(170.118.962)	(9.520.716.153)
Tăng vốn do phát hành cổ tức	216.160.290.000	-	-	(216.160.290.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(1.320.000.000)	(1.320.000.000)
Biến động khác ⁽¹⁾	-	-	-	15.790.709	-	15.790.709
Số dư cuối năm trước	1.080.856.930.000	99.332.644.431	158.173.858.021	502.888.021.205	22.520.398.573	1.863.771.852.230
Số dư đầu năm nay	1.080.856.930.000	99.332.644.431	158.173.858.021	502.888.021.205	22.520.398.573	1.863.771.852.230
Lãi trong năm nay	-	-	-	131.043.451.216	328.646.828	131.972.098.044
Trích lập các quỹ ⁽¹⁾	-	-	-	(89.764.478.614)	(211.100.459)	(87.230.598.266)
Tăng vốn do chia cổ tức ⁽²⁾	270.191.860.000	-	42.744.060.817	(270.191.860.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(960.000.000)	(960.000.000)
Biến động khác ⁽²⁾	-	-	-	(30.540.324.040)	-	(30.540.324.040)
Số dư cuối năm	1.351.048.810.000	99.332.644.431	200.918.847.838	235.634.789.761	21.677.935.942	1.908.132.27.972

(1) Trong năm 2023, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 23/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/4/2023.

(2) Khoản giảm khác là khoản điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết - Công ty CP Xây lắp Thiets Thien Huai khi lập hợp nhất báo cáo theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Ông Đoàn Hữu Thuận	133.009.310.000	9,84	106.407.450.000	9,84
Các cổ đông khác	1.218.039.500.000	90,16	974.449.480.000	90,16
Cộng	1.351.048.810.000	100	1.080.856.930.000	100

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	1.080.856.930.000	894.896.640.000
Vốn góp tăng trong năm	270.191.880.000	216.160.290.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.351.048.810.000	1.080.856.930.000

d) Cổ phiếu (mã chứng khoán HDC)

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	135.104.881	108.085.893
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	135.104.881	108.085.893
Cổ phiếu phổ thông	135.104.881	108.085.893
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	135.104.881	108.085.893
Cổ phiếu phổ thông	135.104.881	108.085.893
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

23. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	209.444.800	209.444.800
Cộng	209.444.800	209.444.800

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán thành phẩm	101.530.930.491	137.749.154.761
Doanh thu cung cấp dịch vụ	118.394.797.294	129.956.059.506
Doanh thu hợp đồng xây dựng	902.790.192	-
Doanh thu kinh doanh bất động sản	445.174.874.576	1.025.694.307.485
Cộng	666.012.382.553	1.303.399.521.752
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay VND	Năm trước VND
Giảm giá hàng bán	555.000.000	-
Hàng bán bị trả lại	-	5.358.598.389
Cộng	555.000.000	5.358.598.389
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần bán thành phẩm	101.530.930.491	137.749.154.761
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	118.394.797.294	129.956.059.506
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	902.790.192	-
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	444.819.874.576	1.020.325.709.116
Cộng	665.457.382.553	1.298.030.823.383
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	88.117.048.339	121.594.945.479
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	111.945.895.742	132.135.507.466
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	877.285.182	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	195.961.397.351	565.094.358.930
Cộng	387.921.426.614	818.794.812.875
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	303.585.868	204.561.122
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu	21.028.500	294.891.707.326
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.538.338.100	4.293.017.600

	Năm nay VND	Năm trước VND
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi chênh lệch tỷ giá	102.197.878	186.286.187
Lãi bán hàng trả chậm	314.815.886	696.193.288
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	119.843
Cộng	6.279.968.220	260.011.805.368
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	83.740.323.572	82.291.218.092
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	164.748.000	1.295.019.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	6.573.744
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	80.145	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán KD và tổn thất đầu tư	-	40.249.435.765
Cộng	83.905.151.817	123.802.246.601
7. Chi phí bán hàng		
Chi phí cho nhân viên bán hàng	6.920.735.892	4.908.444.425
Chi phí môi giới, tiếp thị, quảng cáo, phục vụ bán hàng	1.850.991.148	13.320.072.740
Chi phí vận chuyển	4.599.917.495	4.394.100.409
Chi phí khác	3.907.312.262	378.795.997
Cộng	17.284.956.799	22.999.322.571
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí cho nhân viên quản lý	22.641.824.329	24.087.426.715
Chi phí hội nghị, tiếp khách	7.926.420.074	9.828.171.597
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.503.584.176	1.528.118.660
Dự phòng phải thu khó đòi	-	554.366.093
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	2.625.149.793	2.841.325.986
Chi phí khác	6.016.734.653	6.750.123.214
Cộng	40.712.717.925	47.288.832.265

9. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	1.104.689.247	2.896.076.011
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	167.363.588	810.040.420
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình XD	-	1.353.852.827
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	431.647.000	7.120.000
Thu nhập từ thanh lý bán TSCĐ	209.057.503	213.806.290
Xóa nợ phải trả	22.461.706	282.744.534
Thu nhập khác	224.158.850	218.511.640
Chi phí khác	240.040.449	249.906.716
Các khoản bị phạt hành chính, chậm nộp thuế	158.099.340	243.577.434
Chi phí khác	81.941.109	6.329.282
Lợi nhuận khác	864.648.798	2.646.169.295
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	163.825.545.403	546.327.586.949
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	35.319.528.196	119.219.954.776
Các khoản thuế được giảm	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	35.319.528.196	119.219.954.776
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(3.466.080.837)	488.309.456
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(3.466.080.837)	488.309.456
12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	131.643.451.216	416.367.318.934
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận	-	(46.702.824.810)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	131.643.451.216	372.894.494.324
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	122.002.425	97.544.177
Lãi cơ bản trên cổ phiếu [VND/CP]⁽¹⁾	1.079	3.820

- ⁽¹⁾ Lãi cơ bản trên trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay không được điều chỉnh giảm do chưa trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, số liệu trích quỹ chờ được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	401.833.597.369	453.381.289.663
Chi phí nhân công	95.651.467.736	59.222.751.077
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.199.628.654	7.794.545.115
Chi phí dịch vụ mua ngoài	133.472.496.880	105.928.440.759
Chi phí bằng tiền khác	166.766.033.528	148.149.440.020
Cộng	812.923.224.397	774.476.875.634

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	13.728.263.824	13.030.287.482
Từ 1 năm đến 5 năm	47.688.153.109	52.123.890.928
Trên 5 năm	31.812.703.333	36.218.534.854
Cộng	93.229.120.316	101.472.713.264

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là 12.272.181.820 đồng (năm trước là 11.682.060.045 đồng).

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

Báo cáo bộ phận theo hình 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 và hạ tầng khu đô thị và khu kinh tế.

Xây dựng: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, 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 lễ hội, cho thuê văn phòng.

Cho năm tài chính kết thức ngày 31-12-2023	Bất động sản	Xây dựng	Sản xuất & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	444.819.874.576	902.790.182	219.934.727.785	665.457.362.553
Chi phí bộ phận	(186.981.397.351)	(877.285.182)	(200.062.744.081)	(387.921.426.614)
Kết quả kinh doanh bộ phần	277.838.477.225	25.495.010	19.871.983.704	297.838.955.939

Doanh thu tài chính				6.279.996.230
Chi phí tài chính				(83.905.151.817)
Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết				1.047.830.907
Chi phí bán hàng				(17.284.996.789)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(40.712.717.825)
Thu nhập khác				1.104.689.247
Chi phí khác				(240.040.448)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(35.319.529.196)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				3.495.080.837
Lợi nhuận sau thuế				131.872.098.044

Cho năm tài chính kết thức ngày 31-12-2022	Bất động sản VND	Xây dựng VND	Sản xuất & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	1.520.325.709.116	-	277.705.214.267	1.298.030.923.383
Chi phí bộ phận	(565.094.358.930)	-	(253.890.453.945)	(818.784.812.875)
Kết quả kinh doanh bộ phần	455.231.350.186	-	24.014.760.322	479.246.110.508

Doanh thu tài chính				280.011.905.366
Chi phí tài chính				(123.802.248.801)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				(7.385.465.783)
Chi phí bán hàng				(22.989.323.571)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(47.389.532.285)
Thu nhập khác				2.896.076.011
Chi phí khác				(249.905.716)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(119.210.954.776)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				(488.309.456)
Lợi nhuận sau thuế				420.818.322.717

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

4. Thông tin về các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan và các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Các nghiệp vụ chủ yếu trong kỳ như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối năm phải thu/phải trả VND
Trả trước ngắn hạn cho người bán		16.124.473.000	7.571.852.864
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco Công ty liên kết		16.124.473.000	7.571.852.864
Phải thu khác ngắn hạn		9.993.934.203	14.164.518.398
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Công ty liên kết Dương Vũng Tàu		9.708.920.437	14.152.270.194
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco Công ty liên kết		285.013.766	11.148.204
Phải trả về thi công xây dựng		63.324.711.999	(1.696.269.638)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco Công ty liên kết		63.324.711.999	(1.696.269.638)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		16.101.184.000	16.101.184.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco Công ty liên kết		16.101.184.000	16.101.184.000

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Điều hành của Công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao, thưởng của thành viên Hội đồng quản trị⁽¹⁾		
Ông Đoàn Hữu Thuận	756.276.820	1.551.918.667
Ông Lê Viết Liên	834.941.809	1.136.750.000
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	489.274.394	989.166.667
Ông Nguyễn Tuấn Anh	363.033.941	507.333.333
Ông Lê Quốc Trung	365.300.912	659.000.000
Ông Lê Quý Định	363.033.941	507.333.333
Ông Nguyễn Đình Duy	402.662.380	624.000.000
Ngân sách hoạt động HĐQT, người quản trị công ty⁽²⁾	140.831.190	270.000.000
Thù lao, thưởng của Ban kiểm soát⁽³⁾		
Ông Hồ Diên Tiểu	243.746.785	435.000.000
Ông Hoàng Chung Kiên	166.831.190	294.000.000

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Phan Văn Thắng	166.831.180	294.300.000
Cộng ⁽¹⁾⁺⁽²⁾⁺⁽³⁾	4.012.764.612	7.258.500.000
Lương, thưởng của Ban điều hành ⁽⁴⁾		
Ông Đoàn Hữu Thuận	2.152.630.653	2.222.307.904
Ông Lê Việt Liên	1.804.664.903	1.024.110.919
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	1.545.054.950	1.622.066.098
Bà Mai Thị Tuyết Lan	1.342.834.789	1.418.014.490
Cộng ⁽⁵⁾	6.895.185.295	7.186.521.341

5. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

6. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ VND		Giá trị hợp lý VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương tiền	12.914.620.700	11.542.397.498	12.914.620.700	11.542.397.498
Phải thu khách hàng, phải thu khác	692.670.076.110	740.645.484.150	692.670.076.110	740.645.484.150
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	4.890.367.332	71.590.101.632	4.890.367.332	71.590.101.632
Cộng	710.175.064.142	823.877.983.280	710.175.064.142	823.877.983.280
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	1.704.727.881.841	1.690.275.016.739	1.704.727.881.841	1.690.275.016.739
Chi phí phải trả	39.064.261.518	17.561.356.547	39.064.261.518	17.561.356.547
Phải trả người bán, phải trả khác	629.811.960.253	473.733.271.064	629.811.960.253	473.733.271.064
Cộng	2.373.604.143.612	2.181.569.646.379	2.373.604.143.612	2.181.569.646.379

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phản ánh gần xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định theo giá trị sổ sách.

- Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có dữ liệu thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

7. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

8. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chẵn chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng VND
Số cuối năm			
Các khoản vay	1.009.004.963.683	696.723.216.158	1.704.727.881.841
Phải trả người bán	255.465.817.882	-	255.465.817.882
Chi phí phải trả	39.094.281.518	-	39.094.281.518
Phải trả khác	372.728.531.997	1.817.830.374	374.546.362.371
Số đầu năm			
Các khoản vay	721.810.481.389	968.464.537.360	1.690.275.018.739
Phải trả người bán	137.102.897.815	-	137.102.897.815
Chi phí phải trả	17.581.396.547	-	17.581.396.547
Phải trả khác	335.059.472.895	1.570.900.374	336.630.373.269

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

9. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty. Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Người lập báo cáo

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan

Tên Giám đốc



Lê Việt Liên

Lập, ngày 29 tháng 03 năm 2024



CÔNG CHỨNG VIÊN
ĐƯƠNG VĂN HOÀNG



