

CÔNG TY
C•PH•N
PHÁT
TRI•N
NHÀ BÀ
R•A-V•NG
TÀU

Digitally signed by
CÔNG TY C•PH•N
PHÁT TRI•N NHÀ
BÀ R•A-V•NG TÀU
DN: CN = CÔNG
TY C•PH•N PHÁT
TRI•N NHÀ BÀ
R•A-V•NG TÀU, C
= VN, L = Tp V•ng
Tàu, S = BÀ R•A-
V•NG TÀU
Date: 2024.04.24
14:00:49 +07'00'

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 1 - 2024

Vũng Tàu, tháng 4/2024

NỘI DUNG

Trang

➤ Bảng cân đối kế toán	01 - 03
➤ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	04 - 05
➤ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	06 - 07
➤ Thuyết minh Báo cáo tài chính	08 - 43
Phụ lục 1 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình	44
Phụ lục 2 – Vốn chủ sở hữu	45



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024(*)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.271.107.249.125	2.093.843.614.134
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	33.340.362.506	12.914.620.700
1. Tiền	111		33.340.362.506	12.914.620.700
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.601.007.332	4.590.367.332
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	4.193.767.332	4.193.767.332
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122	V.2a	-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	407.240.000	396.600.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		943.070.504.510	931.974.607.560
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	628.287.317.908	666.554.761.071
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	287.835.227.578	239.309.531.450
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	33.329.337.890	32.491.693.905
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.381.378.866)	(6.381.378.866)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	1.282.480.945.076	1.137.307.121.853
1. Hàng tồn kho	141		1.282.779.992.695	1.137.606.169.472
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(299.047.619)	(299.047.619)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.614.429.701	7.056.896.689
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		7.293.779.470	7.037.608.167
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		217.811.366	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15a	102.838.865	19.288.522
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.482.201.548.980	2.605.031.472.692
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		5.000.000	5.000.000
1. Phải thu dài hạn khách hàng			-	-
2. Phải thu dài hạn khác		V.5b	5.000.000	5.000.000
II. Tài sản cố định	220		311.772.076.888	315.350.922.333
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	310.989.469.504	314.515.458.279
- Nguyên giá	222		424.370.313.795	424.370.313.795
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(113.380.844.291)	(109.854.855.516)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	782.607.384	835.464.054
- Nguyên giá	228		1.700.353.392	1.700.353.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(917.746.008)	(864.889.338)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024 ^(*)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	59.033.112.800	59.448.277.447
- Nguyên giá	231		74.517.250.592	74.517.250.592
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15.484.137.792)	(15.068.973.145)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.289.985.444.108	1.406.863.604.568
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7	1.288.375.544.364	1.405.253.704.824
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	1.609.899.744	1.609.899.744
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		814.555.010.089	819.934.103.470
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	801.091.010.089	806.470.103.470
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	13.464.000.000	13.464.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		6.850.905.095	3.429.564.874
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	6.197.013.047	2.775.672.826
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		653.892.048	653.892.048
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	245		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.753.308.798.105	4.698.875.086.826

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024 ^(*)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.844.176.325.240	2.790.862.058.854
I. Nợ ngắn hạn	310		2.195.589.413.021	2.061.099.495.958
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	244.044.495.050	255.465.817.882
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	238.391.232.862	171.605.463.905
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15b	162.158.391.416	178.218.199.901
4. Phải trả người lao động	314		4.934.660.987	7.803.607.754
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	36.381.758.613	39.064.281.518
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.472.222	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	344.322.562.230	344.890.531.997
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	1.122.668.058.034	1.009.004.663.683
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		42.684.781.607	55.046.929.318

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024 ^(*)
II. Nợ dài hạn	330		648.586.912.219	729.762.562.896
1. Phải trả người bán dài hạn	333		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	336		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	29.386.270.374	29.455.630.374
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	619.200.641.845	695.723.218.158
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	347		-	4.583.714.364
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.909.132.472.865	1.908.013.027.972
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	1.909.132.472.865	1.908.013.027.972
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.351.048.810.000	1.351.048.810.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.351.048.810.000	1.351.048.810.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.332.644.431	99.332.644.431
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		200.918.847.838	200.918.847.838
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		236.355.307.024	235.034.789.761
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		235.034.789.761	103.391.338.545
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.320.517.263	131.643.451.216
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		21.476.863.572	21.677.935.942
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.753.308.798.105	4.698.875.086.826

Người lập biểu



Lê Quỳnh Hoa

Lập, ngày 24 tháng 4 năm 2024

Kế toán trưởng



Mai Thị Tuyết Lan



Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Ghi chú: () Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2024 Công ty lấy số liệu cuối năm của báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 chuyển sang.*

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1	
			Năm 2024	Năm 2023 (*)
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	01	VI.01	85.324.415.704	176.762.319.254
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & CCDV	10		85.324.415.704	176.762.319.254
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	70.619.309.261	97.506.978.686
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & CCDV	20		14.705.106.443	79.255.340.568
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	11.859.610.765	69.084.410
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	8.932.555.273	21.542.730.728
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		8.777.728.476	17.640.635.628
8. Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(5.379.093.381)	(3.124.808.060)
9. Chi phí bán hàng	25		3.272.653.487	4.079.972.255
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.05	8.524.753.219	10.183.158.368
11. Lợi nhuận từ hoạt động KD	30		455.661.848	40.393.755.567
12. Thu nhập khác	31	VI.06	40.001	161.271.989
13. Chi phí khác	32	VI.06	340.835.541	35.843.712
14. Lợi nhuận khác	40		(340.795.540)	125.428.277
15. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		114.866.308	40.519.183.844



Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1	
			Năm 2024	Năm 2023 (*)
16. CP thuế TNDN hiện hành	51		3.579.135.779	9.028.629.669
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(4.583.714.364)	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		1.119.444.893	31.490.554.175
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		1.320.517.263	31.948.870.573
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(201.072.370)	(458.316.398)

Người lập biểu



Lê Quỳnh Hoa

Lập, ngày 24 tháng 4 năm 2024

Kế toán trưởng



Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Ghi chú: (*) Báo cáo kết quả kinh doanh quý 1 năm 2023 Công ty lấy số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2023 đã được công bố thông tin.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2024 đến 31/03/2024

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 (*)
1	2	3	4
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	114.866.308	40.519.183.844
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3.994.010.092	4.055.322.926
- Các khoản dự phòng	03	-	3.827.945.519
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền	04	13.666.943	3.808.641
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(6.275.597.849)	3.100.756.314
- Chi phí lãi vay	06	8.777.728.476	17.640.635.628
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	6.624.673.970	69.147.652.872
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	74.465.785.931	(54.879.136.286)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(28.295.662.763)	(49.961.052.692)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	12.901.217.085	47.585.298.817
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(3.677.511.524)	637.853.602
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(8.777.728.476)	(17.640.635.628)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(18.231.327.031)	(11.435.974.991)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	9.690.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(12.362.147.711)	(6.966.124.450)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	22.647.299.481	(23.502.428.756)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(538.050.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	10.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(49.400.000.000)	-

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 (*)
1	2	3	4
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	11.654.691.230	24.051.746
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(37.745.308.770)	9.986.001.746
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	(2.000.000.000)	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	201.652.549.095	282.704.172.224
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(164.511.731.057)	(268.553.537.390)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	35.140.818.038	14.150.634.834
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	20.042.808.749	634.207.824
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	13.311.220.700	11.542.397.498
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(13.666.943)	(3.808.641)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	33.340.362.506	12.172.796.681

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Quỳnh Hoa

Mai Thị Tuyết Lan

Lê Việt Liên

Lập, ngày 24 tháng 4 năm 2024

Ghi chú: (*) Báo cáo LCTT cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 Công ty lấy số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2023 đã được công bố thông tin.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà được thành lập theo quyết định số 1274/QĐ – TTg ngày 26/09/2001 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc chuyển doanh nghiệp Nhà Nước thành Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy đăng ký kinh doanh số 3500444601 (số cũ 4903000036) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28/12/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 28 tháng 10 năm 2021, 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.

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

Vốn điều lệ: 1.351.048.810.000 đồng.

Đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị trực thuộc	Địa chỉ	Mã số chi nhánh
Chi nhánh Quản lý kinh doanh Khách sạn Hodeco	02 Trương Công Định, phường 2, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	3500444601-007

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

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

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco	ngày 07/8/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3502469337 đăng ký lần đầu ngày 20/01/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	măng; Xây lắp; kinh doanh bất động sản. Dịch vụ	100%
Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3501773888 đăng ký lần đầu ngày 19/01/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	35%
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3400907831 đăng ký lần đầu ngày 04/8/2011, thay đổi lần thứ 17 ngày 21/6/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bình Thuận cấp	Dịch vụ	34,85%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3502393695 đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 04 năm 2019, đăng ký thay đổi lần 03 ngày 23/02/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Xây dựng nhà để ở	47,27%
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300101156 đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 01 năm 2011, đăng ký thay đổi lần 12 ngày 05/9/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp.	Xây lắp và dịch vụ cho thuê BĐS	37,19%

2. Ngành nghề kinh doanh

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp; Và thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Hình thức kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Các công ty con

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập báo

cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

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

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (đồng) được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế trên thị trường ngoại tệ vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tài sản và công nợ mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá bán của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày kết thúc niên độ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch đánh giá lại cuối năm được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

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

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

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

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

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

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

ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

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

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

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

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

7. Kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

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

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Phương pháp vốn chủ sở hữu là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh lợi ích của bên góp vốn từ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của bên nhận đầu tư.

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

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

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

Phương pháp giá gốc là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài

sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả kinh doanh chỉ phản ánh khoản thu nhập của nhà đầu tư được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư. Các khoản khác mà nhà đầu tư nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi như phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư khác

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

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

Theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Tổng Giám đốc cho rằng việc giảm giá này không mang tính tạm thời.

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí khác

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó

phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

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

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

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

13. Phân phối lợi nhuận:

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

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

14. Cổ phiếu quỹ

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

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất áp dụng tại ngày kết thúc năm tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế

toán do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính và các khoản chi phí thuế

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính.
- Chi phí cho vay và đi vay vốn.
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ.
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế

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

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

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

18. Báo cáo bộ phận

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

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

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

19. Ước tính kế toán

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
- Tiền mặt	5.835.823.903	886.242.371
- Tiền gửi ngân hàng	27.103.635.669	11.282.766.440
VND	26.737.882.741	11.091.320.021
USD	365.752.928	191.446.419
- Tiền đang chuyển	400.902.934	745.611.889
Cộng	33.340.362.506	12.914.620.700

2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
	Giá gốc Giá trị hợp lý Dự phòng	Giá gốc Giá trị hợp lý Dự phòng
Cổ phiếu Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	4.193.767.332 4.193.767.332 -	4.193.767.332 4.193.767.332 -
Cộng	4.193.767.332 4.193.767.332 -	4.193.767.332 4.193.767.332 -

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

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Số đầu năm	-	(40.248.976.003)
Trích lập dự phòng	-	(3.840.749.100)
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối kỳ	-	(44.089.725.103)

b/ Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/03/2024			01/01/2024		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	407.240.000	407.240.000	-	396.600.000	396.600.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh, CN Vũng Tàu (*)	407.240.000	407.240.000	-	396.600.000	396.600.000	-
Cộng	407.240.000	407.240.000	-	396.600.000	396.600.000	-

(*) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh, CN Vũng Tàu.

c/ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/03/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào đơn vị khác	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000
Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức (1.851.300 CP)	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000

- Đầu tư vào Công ty liên kết	31/03/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco (560.000 CP - 35%)	6.754.629.663		6.933.829.747	
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn (271.880 CP - 21,75%) ⁽ⁱ⁾	2.718.800.000		2.718.800.000	
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận (11.500.000 CP - 34,85%)	108.483.461.364		108.483.461.364	
Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương . Vũng Tàu (30.490.000 CP - 47,27%)	569.893.026.149		569.895.376.404	
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (Mã CP: HUB-9.780.463 CP - 37,19%)	113.241.092.913		118.438.635.955	
Cộng	801.091.010.089		806.470.103.470	

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/03/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	557.528.363.646	(219.360.000)	595.710.736.970	(219.360.000)
Các khách hàng khác	70.758.954.262	(6.162.018.866)	70.844.024.101	(6.162.018.866)
Cộng	628.287.317.908	(6.381.378.866)	666.554.761.071	(6.381.378.866)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
Nguyễn Thị Hạnh ⁽ⁱ⁾	94.223.262.000	94.223.262.000
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	3.441.190.789	5.617.557.875
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	4.683.758.381	7.571.852.884
Nguyễn Ngọc Tuấn	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP LIEF Việt Nam	1.322.400.000	1.322.400.000
Công ty TNHH Kiến trúc Miền Đông	790.000.000	790.000.000
Khoản trả cho tích lũy quỹ đất tại huyện Long Điền ⁽ⁱⁱ⁾	45.018.000.000	45.018.000.000
Hoàng Kim Minh ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18.000.000.000	18.000.000.000
Công ty CP Skool Việt Nam	3.132.000.000	3.132.000.000
Công ty CP Thiết kế Xây dựng Tùng Anh	7.092.447.855	7.092.447.855
Công ty CP Đầu tư Demandco	2.494.482.774	2.494.482.774
Nguyễn Thị Phương Tâm	85.900.000.000	34.500.000.000
Các nhà cung cấp khác	11.737.685.779	9.547.528.062
Cộng	287.835.227.578	239.309.531.450

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	4.683.758.381	7.571.852.884
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	<i>4.683.758.381</i>	<i>7.571.852.884</i>

- (i) Khoản thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hạnh về tích lũy quỹ đất cho dự án Khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland tại phường 12, Tp. Vũng Tàu.
- (ii) Khoản thanh toán cho các hợp đồng về tích lũy quỹ đất cho dự án tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- (iii) 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 khác

a. Phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	12.935.343.930	-	12.190.996.848	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	22.000.000	-	22.000.000	-
Phải thu khác	20.371.993.960	-	20.278.697.057	-
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sakura</i>	200.000.000	-	200.000.000	-
<i>Công ty CPĐT Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu</i>	14.153.370.194	-	14.153.370.194	-
<i>Các khoản phải thu khác</i>	6.018.623.766	-	5.925.326.863	-
Cộng	33.329.337.890		32.491.693.905	
Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan	14.153.370.194	-	14.164.518.398	-
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu</i>	14.153.370.194	-	14.153.370.194	-
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco</i>	-	-	11.148.204	-

b. Phải thu dài hạn khác

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	5.000.000	5.000.000
Cộng	5.000.000	5.000.000

6. Hàng tồn kho

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	2.748.337.045	3.717.241.762
- Công cụ, dụng cụ	328.675.756	3.987.820.892
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	1.186.596.965.647	1.035.374.947.281
- Thành phẩm	1.465.524.153	880.853.732
- Hàng hóa bất động sản (**)	91.523.705.879	93.530.888.983
- Hàng hóa	116.784.215	114.416.822
Cộng giá gốc hàng tồn kho	1.282.779.992.695	1.137.606.169.472
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(299.047.619)	(299.047.619)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	1.282.480.945.076	1.137.307.121.853

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
(*) Chi phí SX, KD dở dang ngắn hạn	1.186.596.965.647	1.035.374.947.281
- Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	34.827.693.391	34.827.693.391
- Khu nhà ở phức hợp The Light City	880.541.111.017	881.980.777.369
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P9, VT	3.462.504.066	3.462.504.066
- Khu nhà ở phía Tây 3/2	71.938.432.529	71.875.740.469
- Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ	32.083.910.037	28.626.391.884
- Chung cư Ecotown Phú Mỹ	8.668.198.912	7.658.949.838
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2 tại phường 8	2.891.399.171	-
- Chung cư Thống Nhất tại đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3	46.771.087.019	-
- Khu nhà ở tại Bãi Dâu, phường 5. Tp. Vũng Tàu	93.612.531.213	-
- Công trình khác	11.800.098.292	6.942.890.264

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
(**) Hàng hóa bất động sản	91.523.705.879	93.530.888.983
- Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (lô A)	31.606.466.342	31.606.466.342
- Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Vũng Tàu (01 nền)	185.472.000	185.472.000
- Căn hộ Fusion Suites Vũng Tàu	59.731.767.537	61.738.950.641

7. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	956.598.669	956.598.669
- Cụm tiểu thủ CN & ĐT Phước Thắng	150.678.039.184	148.559.615.701
- Khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland	5.048.139.632	5.048.139.632
- Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa	-	46.017.311.783
- Khu nhà ở tại Bãi Dâu, Tp Vũng Tàu	-	90.821.319.635
- Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	9.666.099.390	9.666.099.390
- Khu nhà ở tại huyện Long Điền	541.904.933.100	532.479.569.264
- Khu nhà ở 18,54 ha tại phường 12, Tp. Vũng Tàu	579.622.578.291	571.205.894.652
- Khu DL sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhát	499.156.098	499.156.098
Cộng	1.288.375.544.364	1.405.253.704.824

8. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 44)

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính
VND

Khoản mục

Nguyên giá	
Số dư đầu năm	1.700.353.392
Tăng/ (giảm) trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	1.700.353.392
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	864.889.338
Khấu hao trong kỳ	52.856.670
Số dư cuối kỳ	917.746.008
Giá trị còn lại	
- Tại ngày đầu năm	835.464.054
- Tại ngày cuối kỳ	782.607.384

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	53.766.942.192	71.508.092.192
- Tăng/(giảm) trong kỳ		-	-
- Số dư cuối kỳ	17.741.150.000	53.766.942.192	71.508.092.192
Giá trị hao mòn lũy kế			
- Số dư đầu năm		15.068.973.145	15.068.973.145
- Tăng/(giảm) trong kỳ		415.164.647	415.164.647
- Số dư cuối kỳ		15.484.137.792	15.484.137.792
Giá trị còn lại			
- Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	38.697.969.047	56.439.119.047
- Tại ngày cuối kỳ	17.741.150.000	38.282.804.400	56.023.954.400

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024 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 31/03/2024.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/03/2024 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	41.189.097.935	11.880.602.671	29.308.495.264
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, Tp. Vũng Tàu	8.074.195.742	1.883.979.012	6.190.216.730
Tầng hầm lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp. Vũng Tàu	11.331.993.974	1.208.393.455	10.123.600.519
Bất động sản cho thuê tại chung cư Bình Giã	10.912.804.541	511.162.654	10.401.641.887
Cộng	71.508.092.192	15.484.137.792	56.023.954.400

b. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

**Quyền sử dụng đất
VND**

Nguyên giá

- Số dư đầu năm	3.009.158.400
- Tăng/(giảm) trong kỳ	
- Số dư cuối kỳ	3.009.158.400

Giá trị hao mòn lũy kế

- Số dư đầu năm	-
- Tăng/(giảm) trong kỳ	-
- Số dư cuối kỳ	-

Giá trị còn lại

- Tại ngày đầu năm	3.009.158.400
- Tại ngày cuối kỳ	3.009.158.400

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chờ tăng giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024 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.

11. Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Văn phòng của Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.609.899.744	1.609.899.744
Cộng	1.609.899.744	1.609.899.744

12. Chi phí trả trước dài hạn

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	1.373.204.953	1.497.771.397
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.299.252.851	532.403.904
Chi phí bảo trì chung cư lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	300.122.614	373.342.877
Phí ký quỹ bảo lãnh dự án The Light	126.579.674	168.772.900
Chi phí khác	97.852.955	203.381.748
Cộng	6.197.013.047	2.775.672.826

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	1.614.731.380	1.686.269.608
Công ty TNHH Thiết bị VNEC	3.744.982.282	6.389.407.631
Công ty CP Phát triển TM Toàn Khoa	14.955.728.883	13.921.420.021
Công ty TNHH TM-DV-XD Hoàng Anh	12.143.164.455	12.663.541.605
Doanh Nghiệp Tư nhân Yến Nhung	3.898.481.592	4.915.295.094
Công ty CP Tân Thành Nam	2.007.981.630	2.007.981.630
Đặng Phương Vy	7.124.465.000	7.124.465.000
Đỗ Văn Tặng	8.143.680.000	8.143.680.000
Đặng Văn Tàu	6.414.423.882	6.414.423.882
Nguyễn Thị Hạnh	5.083.500.000	5.083.500.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Dương Gia Phát	5.352.559.881	5.396.750.657
Công ty CP Đầu tư Demandco	6.446.575.354	7.646.575.354
Công ty TNHH Xây lắp Đại Việt	2.501.301.120	3.761.001.120
Công ty TNHH ĐT và PT XD Đại Phát	147.485.920	2.059.007.085
Công ty TNHH Hằng Nguyên	1.047.577.383	1.247.577.383
Hoàng Kim Minh	123.005.400.000	123.005.400.000
Các nhà cung cấp khác	40.412.456.288	43.999.521.812
Cộng	244.044.495.050	255.465.817.882
Phải trả người bán là các bên liên quan	1.614.731.380	1.686.269.608
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	<i>1.614.731.380</i>	<i>1.686.269.608</i>

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
Các khách hàng mua bất động sản	235.768.930.665	170.860.534.290
Các khách hàng khác	2.622.302.197	744.929.615
Cộng	238.391.232.862	171.605.463.905
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan	16.601.184.000	16.101.184.000
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	<i>16.101.184.000</i>	<i>16.101.184.000</i>

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

a. Thuế và các khoản phải thu của Nhà nước	01/01/2024 VND	Số phải thu VND	Số thực nộp VND	31/03/2024 VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	19.288.522	17.066.888	-	2.221.634
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	-	-	100.617.231	100.617.231
Cộng	19.288.522	17.066.888	100.617.231	102.838.865
b. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	01/01/2024 VND	Số phải nộp VND	Số thực nộp VND	31/03/2024 VND
- Thuế GTGT	45.724.676.200	3.651.585.226	7.550.234.705	41.826.026.721
- Thuế TTDB	2.399.579	7.769.870	8.265.786	1.903.663
- Thuế TNDN	119.922.152.722	3.579.135.779	18.248.393.919	105.252.894.582
- Thuế TNCN	12.099.763.557	2.878.784.391	62.295.371	14.916.252.577
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	407.614.919	4.259.166	411.874.085	-
- Các loại thuế khác	61.592.924	112.720.949	13.000.000	161.313.873
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	130.311.540	130.311.540	-
Cộng	178.218.199.901	10.364.566.921	26.424.375.406	162.158.391.416

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	139.799.548	139.799.548
Chi phí trích trước cho hoạt động khách sạn Fusion	2.591.739.390	992.432.273
Chi phí dự án Khu nhà ở đồi 2 phường 10	202.090.909	202.090.909
Chi phí lãi vay	30.014.535.086	37.729.958.788
Chi phí phải trả khác	3.433.593.680	-
Cộng	36.381.758.613	39.064.281.518

17. Phải trả khác

a. Phải trả ngắn hạn khác

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	634.916.893	568.215.234
- Bảo hiểm xã hội, y tế	568.193.800	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	999.354.443	870.808.900
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	342.120.097.094	343.451.507.863
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát</i>	<i>1.691.258.545</i>	<i>1.742.633.232</i>
<i>Phạm Thị Thu Lộc</i>	<i>1.744.583.777</i>	<i>6.400.000.000</i>
<i>Thu nhập phải trả cho chủ sở hữu căn hộ Fusion</i>	<i>6.400.000.000</i>	<i>3.348.441.919</i>
<i>Nhận vốn góp dự án Đại Dương ⁽ⁱ⁾</i>	<i>305.415.000.000</i>	<i>305.415.000.000</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>26.869.254.772</i>	<i>26.545.432.712</i>
Cộng	344.322.562.230	344.890.531.997

(i) Công ty nhận tiền góp vốn dự án Đại Dương tại phường 11, Tp. Vũng Tàu theo thỏa thuận ngày 18/5/2021.

b. Phải trả dài hạn khác

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.548.270.374	1.617.630.374
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	27.838.000.000	27.838.000.000
<i>Nhận vốn góp dự án nhà trẻ, khu văn hóa thể thao Phú Mỹ ⁽ⁱⁱ⁾</i>	<i>27.838.000.000</i>	<i>27.838.000.000</i>
Cộng	29.386.270.374	29.455.630.374

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

18. Các khoản vay

a/ Vay ngắn hạn	31/03/2024 VND	Tăng/(giảm) trong kỳ VND	01/01/2024 VND
Vay ngắn hạn	653.649.167.959	78.483.884.263	575.165.283.696
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT ⁽¹⁾	132.057.654.706	7.029.515.428	125.028.139.278
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽²⁾	97.484.086.811	(2.456.599.535)	99.940.686.346
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽³⁾	148.313.539.703	49.997.425.125	98.316.114.578
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT ⁽⁴⁾	17.283.207.583	4.883.207.583	12.400.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 ⁽⁵⁾	87.839.988.456	(299.664.338)	88.139.652.794
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽⁶⁾	48.043.690.700	-	48.043.690.700
Công ty TNHH Lương Gia ⁽⁷⁾	25.000.000.000	-	25.000.000.000
Vay khác ⁽⁸⁾	97.627.000.000	19.330.000.000	78.297.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	370.783.135.928	34.571.219.684	336.211.916.244
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT ⁽⁹⁾	84.000.000.000	14.000.000.000	70.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽¹⁰⁾	14.000.000.000	-	14.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽¹¹⁾	113.630.000.000	(41.029.000.000)	154.659.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽¹²⁾	52.798.679.052	17.600.219.684	35.198.459.368
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽¹³⁾	89.674.000.000	44.000.000.000	45.674.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 ⁽¹⁴⁾	16.680.456.876	-	16.680.456.876
Trái phiếu	98.235.754.147	608.290.404	97.627.463.743
Trái phiếu doanh nghiệp ⁽¹⁵⁾	98.235.754.147	608.290.404	97.627.463.743
Cộng	1.122.668.058.034	113.663.394.351	1.009.004.663.683



- (1) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/600346/HĐTD ngày 02/02/2024; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức vay: 120.000.000.000 đồng (Trong đó đã bao gồm hạn mức vay thấu chi 20.000.000.000 đồng và toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ bảo lãnh, mở L/C (nếu có) tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức 01/2023/600346/HĐTD ngày 04/01/2023 sang); Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất: từ 8,5%/năm đến 10,2%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2024: 108.687.400.685 đồng. (trong đó Số dư nợ vay thấu chi là: 19.987.212.958 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 510.889.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/600327/HĐTD ngày 09/10/2023; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 06 tháng; Lãi suất: 7,4%/năm; Hạn mức vay: 5.000.000.000 đồng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Tài sản đảm bảo của bên thứ ba; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 4.950.200.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2024: 2.949.708.866 đồng

Hợp đồng số 01/2023/600377/HĐTD ngày 09/10/2023; Hạn mức vay: 30.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Thời hạn vay: 08 tháng kể từ ngày cấp tín dụng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, và phát hành bảo lãnh; Lãi suất: theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể; Tài sản đảm bảo: Các hợp đồng thế chấp tài sản bởi bên thứ ba; Số dư nợ vay tại 31/03/2024: 20.420.545.155 đồng.

- (2) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/25435/HĐTD ngày 07/12/2023; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng (Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ bảo lãnh, mở L/C (nếu có) tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/25435/HĐHM ngày 06/12/2022 sang); Lãi suất: từ 7,4%/năm đến 9,5%/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 31/03/2024 là: 97.484.086.811 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 126.500.000.000 đồng;
- (3) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu (trước đây là Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex)

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.100/2023/DN ngày 14/12/2023; Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng (Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.30392/2022/HĐTDHM-DN/PG BankVT ngày 16/11/2022 sang); Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: từ 7,8%/năm đến 13,0%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2024: 98.313.539.703 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 134.607.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 510.016/2024/DN ngày 26/02/2024; Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: tài trợ vốn nhận chuyển nhượng cổ phần; Lãi suất: 8,8%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2024: 50.000.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 284.395.000.000 đồng.

(4) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng cho vay hạn mức số 24.0106/2024-HĐCVHM/NHCT880-HODECO ngày 05/02/2024; Hạn mức tín dụng: 24.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến hết ngày 31/01/2025; Thời hạn vay: không quá 6 tháng cho từng giấy nhận nợ; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: 6,0%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2024: 7.783.207.583 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 54.600.000.000 đồng;

Hợp đồng cho vay hạn mức số 598.01/2024-HĐCVHM/NHCT880-HODECO2024 ngày 20/3/2024; Hạn mức vay: 13.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến 20/3/2025; Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích vay: cho vay phục vụ thi công công trình; Lãi suất: từ 5,8%/năm đến 9%/năm; Tài sản đảm bảo: Các hợp đồng thế chấp tài sản bởi bên thứ ba; Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2024: 9.500.000.000 đồng.

(5) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 195/2023/HĐTD/DSG ngày 15/12/2023; Hạn mức tín dụng: 130.000.000.000 đồng (Trong đó đã bao gồm hạn mức vay thấu chi 30.000.000.000 đồng và toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ bảo lãnh, mở L/C (nếu có) tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức 154/2022/HĐTD/TDN ngày 17/11/2022 sang); Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: từ 9,25%/năm đến 11,5%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2024: 87.839.988.456 đồng (trong đó Số dư nợ vay thấu chi là: 29.971.020.162 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 685.078.964.000 đồng;

- (6) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01-2023/HDC-VCB/HDHM ngày 24/10/2023; Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: đến hết ngày 06/11/2024; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: 6,5%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2024: 48.043.690.700 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.699.273.573.000 đồng;
- (7) Khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Lương Gia theo hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng số 14/2023/PLHĐVV-PTN ngày 25/12/2023; Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2024: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 01/1/2024 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.
- (8) Khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Kỳ hạn vay: 1 năm; Tài sản đảm bảo: Không. Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2024: 97.627.000.000 đồng.
- (9) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 8,8%/năm và được điều chỉnh 6 tháng/1 lần, 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 31/03/2024: 98.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 84.000.000.000 đồng).
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 510.889.000.000 đồng.
- (10) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/4/2021; Số tiền 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 đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/03/2024: 31.500.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng).
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 124.887.000.000 đồng.
- (11) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu
- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay: 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,5%/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 (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 31/03/2024: 27.398.250.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH/01 ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,5%/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 Bãi Dâu, 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 31/03/2024: 1.610.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 1.610.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,6%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư 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 31/03/2024: 262.644.456.266 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.699.273.573.000 đồng.

- (12) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất: 8,9%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 391.619.765.694 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2024: 135.324.117.331 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 52.798.679.052 đồng).

- (13) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20142/2021/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 01/4/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,3%/năm; Thời hạn cho vay 36 tháng; Thời hạn rút vốn: 30 ngày kể từ ngày 12/3/2021; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 134.607.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2024: 1.674.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là 1.674.000.000 đồng).

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022; Hạn mức vay: 220.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,8%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Thời hạn rút vốn: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 339.082.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2024: 176.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 88.000.000.000 đồng).

- (14) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 theo hợp đồng tín dụng số 57/2021/HDTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,65%/năm; Thời hạn vay: 72 tháng; Mục đích: thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu Đô thị Phước Thắng, Phường 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 31/03/2024: 66.721.827.505 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.876 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 685.078.964.000 đồng.

- (15) Là trái phiếu doanh nghiệp do Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu phát hành với mệnh giá 100.000.000 đồng/ trái phiếu

Số lượng trái phiếu đã phát hành đợt 1: 300 trái phiếu, lãi suất trái phiếu: 11%/năm cho 6 tháng đầu tiên và lãi suất được thay đổi 06 tháng một lần theo lãi suất cơ sở cộng biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Thời hạn trái phiếu: 24 tháng từ ngày 31/10/2022 đến 31/10/2024. Mục đích phát hành trái phiếu: đầu tư vào dự án the Light City tại phường 12, Tp Vũng Tàu.

Số lượng trái phiếu đã phát hành đợt 2: 700 trái phiếu, lãi suất trái phiếu: 11,5%/năm cho 6 tháng đầu tiên và lãi suất được thay đổi 06 tháng một lần theo lãi suất cơ sở cộng biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Thời hạn trái phiếu: 24 tháng từ ngày 30/12/2022 đến 30/12/2024. Mục đích phát hành trái phiếu: đầu tư vào dự án the Light City tại phường 12, Tp Vũng Tàu.

b) Vay dài hạn	31/03/2024	Tăng/(giảm) trong kỳ	1/1/2024
	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT ⁽¹⁶⁾	14.000.000.000	(14.000.000.000)	28.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽¹⁷⁾	17.500.000.000	(3.500.000.000)	21.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽¹⁸⁾	178.022.706.504	(6.100.000.000)	184.122.706.504
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽¹⁹⁾	82.525.438.279	(3.535.506.335)	86.060.944.614
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽²⁰⁾	88.000.000.000	(44.000.000.000)	132.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 ⁽²¹⁾	50.041.370.629	(4.170.114.219)	54.211.484.848
Các cá nhân khác ⁽²²⁾	189.111.126.433	(1.216.955.759)	190.328.082.192
Cộng	619.200.641.845	(76.522.576.313)	695.723.218.158

- (16) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 8,8%/năm và được điều chỉnh 6 tháng/1 lần, 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 31/03/2024: 98.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 84.000.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 510.889.000.000 đồng.

- (17) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/4/2021; Số tiền 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 đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/03/2024: 31.500.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 124.887.000.000 đồng.

- (18) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, CN Vũng Tàu

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay: 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,5%/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 (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 31/03/2024: 27.398.250.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,6%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư 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 31/03/2024: 262.644.456.266 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.699.273.573.000 đồng.

- (19) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất: 8,9%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản

(20) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022; Hạn mức vay: 220.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,8%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Thời hạn rút vốn: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 339.082.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2024: 176.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 88.000.000.000 đồng).

(21) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 theo hợp đồng tín dụng số 57/2021/HDTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,65%/năm; Thời hạn vay: 72 tháng; Mục đích: thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu Đô thị Phước Thắng, Phường 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 31/03/2024: 66.721.827.505 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.876 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 685.078.964.000 đồng.

(22) Khoản vay dài hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Kỳ hạn vay: 36 tháng; Tài sản đảm bảo: Không. Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2024: 189.111.126.433 đồng.

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

19.1. Vốn chủ sở hữu: (Phụ lục 02, trang 45)

19.2. Vốn góp của chủ sở hữu	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
+ Vốn góp đầu năm	1.351.048.810.000	1.080.856.930.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	1.351.048.810.000	1.080.856.930.000
+ Cổ phiếu quỹ	-	-

19.3. Cổ phiếu

	31/03/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	135.104.881	135.104.881
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	135.104.881	135.104.881
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>135.104.881</i>	<i>135.104.881</i>
Cổ phiếu quỹ	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	135.104.881	135.104.881
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>135.104.881</i>	<i>135.104.881</i>
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

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

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
- Doanh thu bán hàng	23.135.856.188	18.834.362.784
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.145.681.018	31.566.872.576
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	650.556.675	-
- Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	35.392.321.823	126.361.083.894
Cộng	85.324.415.704	176.762.319.254

02. Giá vốn hàng bán

	Quý 1/2024	Quý 1/2023
	VND	VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	19.692.366.122	16.549.472.552
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	25.048.980.480	29.761.275.248
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	605.017.707	-
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	25.272.944.952	51.196.230.886
Cộng	70.619.309.261	97.506.978.686

03. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1/2024	Quý 1/2023
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	22.928.230	24.051.746
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	11.631.763.000	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá	35.030.774	35.817.664
- Lãi bán hàng trả chậm	169.888.761	9.215.000
Cộng	11.859.610.765	69.084.410

04. Chi phí tài chính

	Quý 1/2024	Quý 1/2023
	VND	VND
- Lãi tiền vay	8.777.728.476	17.640.635.628
- Chiết khấu thanh toán	152.525.000	61.346.000
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	2.301.797	-
- Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá khoản đầu tư ngắn hạn	-	3.840.749.100
Cộng	8.932.555.273	21.542.730.728

05. Thu nhập khác

	Quý 1/2024	Quý 1/2023
	VND	VND
- Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	-	13.115.455
- Các khoản khác	40.001	148.156.534
Cộng	40.001	161.271.989

06. Chi phí khác	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
- Các khoản bị phạt	340.520.706	3.460.711
- Các khoản khác	314.835	32.383.001
Cộng	340.835.541	35.843.712

07. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
- Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	25.945.366.557	33.243.718.505
- Chi phí nhân công	20.400.812.392	20.307.946.600
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.994.010.092	4.151.834.986
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.698.688.112	52.409.615.016
- Chi phí khác bằng tiền	38.450.569.569	30.026.354.953
Cộng	107.489.446.722	140.139.470.060

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Báo cáo bộ phận chính yếu

a, Theo lĩnh vực kinh doanh:

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

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

Báo cáo kết quả kinh doanh theo bộ phận quý I năm 2024:

Chỉ tiêu	KD Bất động sản	Xây dựng	Thương mại & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	35.392.321.823	650.556.675	49.281.537.206	85.324.415.704
Chi phí bộ phận	(25.272.944.952)	(605.017.707)	(44.741.346.602)	(70.619.309.261)
Kết quả kinh doanh bộ phận	10.119.376.871	45.538.968	4.540.190.604	14.705.106.443
Doanh thu tài chính				11.859.610.765
Chi phí tài chính				(8.932.555.273)
Lãi trong công ty liên kết				(5.379.093.381)
Chi phí bán hàng				(3.272.653.487)
Chi phí quản lý DN				(8.524.753.219)
Thu nhập khác				40.001
Chi phí khác				(340.835.541)
Thuế TNDN hiện hành				(3.579.135.779)
Thuế TNDN hoãn lại				4.583.714.364
Lợi nhuận sau thuế				1.119.444.893

b, Theo khu vực địa lý:

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

2. Thông tin về các bên liên quan

Trong kỳ từ 01/01/2024 đến 31/03/2024, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối kỳ phải thu/(Phải trả) VND
- Trả trước ngắn hạn cho người bán ngắn hạn		-	4.683.758.381
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	-	4.683.758.381
- Phải thu khác ngắn hạn		-	14.153.370.194
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Công ty liên kết	-	14.153.370.194
- Phải trả về thi công xây dựng		4.388.094.503	(1.614.731.380)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	4.388.094.503	(1.614.731.380)

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối kỳ phải thu/(Phải trả) VND
- 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)

3. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận

Đơn vị tính: VND

Nội dung	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2024	Chênh lệch
Doanh thu thuần	176.762.319.254	85.324.415.704	(91.437.903.550)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	31.490.554.175	1.119.444.893	(30.371.109.282)

Doanh thu thuần hợp nhất quý 1 năm 2024 giảm 51,73%; lợi nhuận sau thuế TNDN quý 1 năm 2024 giảm 96,45% so với cùng kỳ liền năm trước, nguyên nhân:

Doanh thu thuần hợp nhất quý 1 năm 2024 sụt giảm nhiều so với quý 1 năm 2023 do tình hình chung của thị trường bất động sản cũng vẫn rất khó khăn trong quý 1 năm 2024 ảnh hưởng đến công tác bán hàng của Công ty. Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất quý 1 năm 2024 sụt giảm nhiều so với quý 1 năm 2023 do điều chỉnh khoản hoàn nhập dự phòng giảm giá khoản đầu tư trên Báo cáo tài chính riêng quý 1 năm 2024 của Công ty khi lập báo cáo hợp nhất và do doanh thu hợp nhất giảm nhiều so với cùng kỳ.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Lê Quỳnh Hoa

Mai Thị Tuyết Lan

Lê Viết Liên

Lập ngày 24 tháng 4 năm 2024

PHỤ LỤC 01

Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024

Đơn vị tính: đồng							
STT	Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác (Fusion)	Tổng cộng
I	NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH						
1	Số dư đầu năm	45.217.646.111	36.299.044.497	46.340.107.568	3.696.739.215	292.816.776.404	424.370.313.795
2	Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
	- Mua sắm mới	-	-	-	-	-	-
	- Xây dựng mới	-	-	-	-	-	-
3	Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4	Số dư cuối kỳ	45.217.646.111	36.299.044.497	46.340.107.568	3.696.739.215	292.816.776.404	424.370.313.795
II	GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ						
1	Số dư đầu năm	25.173.712.878	28.119.722.930	26.615.476.563	2.927.871.034	27.018.072.111	109.854.855.516
2	Khấu hao trong kỳ	455.417.717	359.574.277	875.485.024	74.811.658	1.760.700.099	3.525.988.775
3	Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
4	Giảm khác	-	-	-	-	-	-
5	Số dư cuối kỳ	25.629.130.595	28.479.297.207	27.490.961.587	3.002.682.692	28.778.772.210	113.380.844.291
III	GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH						
1	Tại ngày đầu năm	20.043.933.233	8.179.321.567	19.724.631.005	768.868.181	265.798.704.293	314.515.458.279
2	Tại ngày cuối kỳ	19.588.515.516	7.819.747.290	18.849.145.981	694.056.523	264.038.004.194	310.989.469.504

PHỤ LỤC 02

VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024

Chi tiết	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	LNST chưa phân phối và các quỹ		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: đồng	Tổng cộng
				Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối			
SỐ DƯ ĐẦU 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
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	270.191.880.000	-	-	-	(270.191.880.000)	-		-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	131.643.451.216	328.646.828		131.972.098.044
- Trích lập các quỹ	-	-	-	42.744.989.817	(89.764.478.614)	(211.109.459)		(47.230.598.256)
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(960.000.000)		(960.000.000)
- Biến động khác	-	-	-	-	(39.540.324.046)	-		(39.540.324.046)
SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY	1.351.048.810.000	99.332.644.431	-	200.918.847.838	235.034.789.761	21.677.935.942		1.908.013.027.972
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	1.320.517.263	(201.072.370)		1.119.444.893
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-		-
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-		-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-		-
SỐ DƯ CUỐI KỲ	1.351.048.810.000	99.332.644.431	-	200.918.847.838	236.355.307.024	21.476.863.572		1.909.132.472.865

H
O
D
E
C
O



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU
BA RỊA – VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Tầng 3, HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Tp.Vũng Tàu
Tel: (0254) 3856 274 - Fax: (0254) 3856 205
Email: info@hodeco.vn - website: www.hodeco.vn

