UBND TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BR– VT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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: 2023.03.10 14:25:01 +07'00'

HODECO

Số: 92.../CV-PTN

Vũng Tàu, ngày 10 tháng 3 năm 2023

V/v: Giải trình số liệu liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022

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

Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022 của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (mã chứng khoán: HDC).

Công ty xin được giải trình số liệu liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2022 như sau:

I. Doanh thu và lợi nhuận năm 2022 so với năm trước:

Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán: *(đơn vị tính: triệu đồng)*

	Năm 2021	Năm 2022	Chênh lệch	Tỷ lệ (%)
Doanh thu thuần	1.352.323	1.298.031	(54.292)	(4,01)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	311.249	420.619	109.370	35,14

Doanh thu thuần năm 2022 giảm 4,01%, lợi nhuận sau thuế tăng 35,14% so với năm trước. Nguyên nhân doanh thu năm 2022 giảm so với năm trước do những yếu tố khách quan ảnh hưởng không tốt đến lĩnh vực bất động sản. Tuy doanh thu năm 2022 giảm so với năm trước nhưng trong Quý 4 năm 2022 Công ty có ghi nhận doanh thu tài chính từ lãi thuần bán 5.000.000 cổ phần của Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu nên đã làm cho lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022 tăng nhiều so với năm trước.

Trân trọng./.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BR-VT
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Lê Viết Liên

Nơi nhận:
- *Như trên.*
- *Lưu VP.*

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 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: 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 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	:	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 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.	47,29%
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	30,3%

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 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 Định	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 Tiếu	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 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/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 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 lích 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;
- 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 sổ 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	**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**
Chủ tịch Hội đồng quản trị	**Tổng Giám đốc**
Đoàn Hữu Thuận	**Lê Viết Liên**
Vũng Tàu, ngày 09 tháng 03 năm 2023	

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 99 /BCKT/TC

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 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.

Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, Số 72 Trần Đăng Ninh, Cầu Giấy, Hà Nội
Add: Floor 12 West Tower, Hancorp Plaza Building, 72 Tran Dang Ninh, Cau Giay, Ha Noi
Tel: (04) 37425 888 - Fax : (04) 37578 666
Website: http://kiemtoanttp.com - http://kiemtoanttp.vn *Email:ttp@kiemtoanttp.com

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
Phó Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0102902085 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN TTP
Q. CẦU GIẤY - TP HÀ NỘI

Lê Phương Anh
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0739-2023-133-1

Kiểm toán viên

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

Mẫu số: B 01-DN/HN

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**		**2.270.925.614.282**	**2.670.419.985.510**
110	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	V.1	**11.542.397.498**	**61.691.370.942**
111	Tiền		11.542.397.498	61.691.370.942
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**71.590.101.632**	**9.544.550.884**
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	(40.248.976.003)	(355.191)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	396.600.000	-
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**1.088.700.452.587**	**730.995.447.443**
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	145.992.728.384
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	43.787.486.930	5.916.158.142
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.3	(6.652.174.916)	(6.097.808.823)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	**Hàng tồn kho**	V.7	**1.091.525.585.650**	**1.859.015.814.677**
141	Hàng tồn kho		1.091.824.633.269	1.859.314.862.296
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(299.047.619)	(299.047.619)
150	**Tài sản ngắn hạn khác**		**7.567.076.915**	**9.172.801.564**
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8a	7.245.656.354	843.879.095
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		263.968.284	8.328.922.469
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.16a	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 2022

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
200	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.150.915.152.189**	**1.106.462.021.071**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**22.320.000**	**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.6b	22.320.000	23.272.320.000
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	**Tài sản cố định**		**327.580.387.031**	**341.179.811.634**
221	Tài sản cố định hữu hình	V.9	326.533.496.297	340.069.354.638
222	Nguyên giá		423.532.096.912	424.672.064.457
223	Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(96.998.600.615)	(84.602.709.819)
224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	Nguyên giá		-	-
226	Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		-	-
227	Tài sản cố định vô hình	V.10	1.046.890.734	1.110.456.996
228	Nguyên giá		1.700.353.392	1.562.553.392
229	Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(653.462.658)	(452.096.396)
230	**Bất động sản đầu tư**	V.11	**59.653.030.357**	**53.594.530.464**
231	Nguyên giá		73.103.185.738	65.489.373.628
232	Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(13.450.155.381)	(11.894.843.164)
240	**Tài sản dở dang dài hạn**		**1.071.967.218.584**	**644.360.646.991**
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.12	1.070.357.318.840	642.750.747.247
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.13	1.609.899.744	1.609.899.744
250	**Đầu tư tài chính dài hạn**	V.2c	**686.626.314.533**	**23.809.840.168**
251	Đầu tư vào công ty con		-	-
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		673.162.314.533	10.345.840.168
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**		**5.065.881.684**	**20.244.871.814**
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.8b	4.411.989.636	19.102.670.310
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		653.892.048	1.142.201.504
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**		**4.421.840.766.471**	**3.776.882.006.581**

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
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**2.558.068.914.241**	**2.292.904.517.624**
310	**Nợ ngắn hạn**		**1.588.033.476.517**	**1.469.191.290.275**
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	137.102.897.815	167.581.504.334
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	94.063.621.028	199.851.896.489
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	247.579.712.635	96.854.521.103
314	Phải trả người lao động		10.839.152.428	9.104.513.747
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	17.561.356.547	7.601.579.223
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	294.464.998
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.19a	335.059.472.895	455.602.031.174
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.21a	721.810.481.389	521.782.333.494
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.20	407.388.622	996.840.420
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		23.535.544.085	9.521.605.293
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	**Nợ dài hạn**		**970.035.437.724**	**823.713.227.349**
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	1.570.900.374	1.570.900.374
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.21b	968.464.537.350	821.577.939.364
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.20	-	564.387.611
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.863.771.852.230**	**1.483.977.488.957**
410	**Vốn chủ sở hữu**		**1.863.771.852.230**	**1.483.977.488.957**
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.22	1.080.856.930.000	864.696.640.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.080.856.930.000	864.696.640.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.22	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 2022

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
415	Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chênh lệch 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	60.976.213.244
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		-	-
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	V.22	22.520.398.573	22.758.513.782
430	**Nguồn kinh phí**		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**4.421.840.766.471**	**3.776.882.006.581**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Ngọc	Mai Thị Tuyết Lan	Lê Viết 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 (...).

Mẫu số: B 02-DN/HN

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	1.303.389.521.752	1.410.192.324.621
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	5.358.598.369	57.869.693.186
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	VI.3	**1.298.030.923.383**	**1.352.322.631.435**
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	818.784.812.875	866.462.591.023
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**479.246.110.508**	**485.860.040.412**
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	260.011.905.366	5.196.313.144
22	Chi phí tài chính	VI.6	123.802.246.601	42.326.650.168
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		82.291.218.092	41.795.454.701
25	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(7.385.495.783)	1.438.143.406
26	Chi phí bán hàng	VI.7	22.989.323.571	22.738.380.107
27	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.8	47.389.532.265	40.335.190.062
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**537.691.417.654**	**387.094.276.625**
31	Thu nhập khác		2.886.076.011	7.056.512.542
32	Chi phí khác		249.906.716	3.463.483.105
40	**Lợi nhuận khác**	VI.9	**2.636.169.295**	**3.593.029.437**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**540.327.586.949**	**390.687.306.062**
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	119.219.954.776	80.292.997.652
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.11	488.309.456	(855.042.888)
60	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**420.619.322.717**	**311.249.351.298**
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		419.367.318.934	309.339.306.260
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.252.003.783	1.910.045.038
70	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**VI.12**	**4.299**	**3.247**

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

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2023

Mẫu số: B 03-DN/HN

BÁO CÁO
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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**		**540.327.586.949**	**390.687.306.062**
	Điều chỉnh cho các khoản		-	-
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		16.228.193.508	15.757.267.746
03	Các khoản dự phòng		39.649.147.496	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)	(5.362.139.173)
06	Chi phí lãi vay		82.291.218.092	41.795.454.700
07	Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	**Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLĐ**		**677.082.175.940**	**444.135.256.053**
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(316.501.869.329)	(254.981.856.460)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		339.883.657.434	(129.725.189.257)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(393.388.174.827)	(251.048.929.424)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		8.288.903.415	13.084.533.937
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(101.897.571.560)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(82.291.218.092)	(41.795.454.700)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(19.473.698.368)	(66.415.221.174)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		13.420.000	1.490.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(25.481.527.955)	(22.416.553.263)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**86.234.096.658**	**(309.161.924.288)**
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng & tài sản dài hạn khác		(19.529.056.375)	(20.854.401.753)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		12.876.102.635	519.090.910
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(10.896.600.000)	(50.000.000.000)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	50.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(758.909.287.221)	(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		4.487.598.722	3.534.322.252
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(481.971.242.239)**	**(46.800.988.591)**
	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
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.164.348.728.851	1.090.056.769.932
34	Tiền trả nợ gốc vay		(817.433.982.970)	(761.231.743.210)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.320.000.000)	(1.072.914.377)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**345.594.745.881**	**387.725.904.406**

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
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(50.142.399.700)**	**31.762.991.527**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**61.691.370.942**	**29.928.379.415**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		(6.573.744)	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	V.1	**11.542.397.498**	**61.691.370.942**

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

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2023

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

Mẫu số: B 09-DN/HN

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)

I. 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	:	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: 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	16 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	47,29	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. KỲ 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 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 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 (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 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:

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

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:

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

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 dư 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: 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 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 mất 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 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 luỹ 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.

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 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 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	:	**152.009.362.354**	đồng
Trong đó:			
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	69.718.144.262	đồng
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	82.291.218.092	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 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 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 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.

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 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 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:

Chỉ 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;

Chỉ 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 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 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 ngắn hạn, 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	10.454.871.330	59.908.379.391
VND	9.931.253.500	59.904.904.879
USD	523.617.830	3.474.512
Tiền đang chuyển	337.941.634	245.945.040
Cộng	**11.542.397.498**	**61.691.370.942**

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

a) Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm VND				Số đầu năm VND			
	SL	Giá gốc	(ii) Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	Giá gốc	(ii) Dự phòng	Giá trị hợp lý
Chứng khoán kinh doanh (Cổ phiếu)		111.442.477.635	(40.248.976.003)	71.193.501.632		9.544.906.075	(355.191)	9.544.550.884
Công ty CP Xi măng Sài Sơn		-	-	-	62	1.055.791	(355.191)	700.600
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam		-	-	-	5	82.952	-	82.952
Công ty CP Cấp nước Bà Rịa-Vũng Tàu	798.148	4.193.767.332	-	4.193.767.332	798.148	4.193.767.332	-	4.193.767.332
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	4.267.499	107.248.710.303	(40.248.976.003)	66.999.734.300	756.250	5.350.000.000	-	5.350.000.000
Cộng		**111.442.477.635**	**(40.248.976.003)**	**71.193.501.632**		**9.544.906.075**	**(355.191)**	**9.544.550.884**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	**(355.191)**	**(826.391)**
Trích lập dự phòng bổ sung	(40.248.620.812)	-
Hoàn nhập dự phòng	-	471.200
Số cuối năm	**(40.248.976.003)**	**(355.191)**

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)	396.600.000	-	396.600.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh	396.600.000	-	396.600.000	-	-	-
Cộng	**396.600.000**	**-**	**396.600.000**	**-**	**-**	**-**

Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/22/HĐTG/HD-HODECO 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/HĐTG/HD-HODECO 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**

	Số cuối năm VND					Số đầu năm VND				
	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			673.162.314.533	-	673.162.314.533			10.345.840.168	-	10.345.840.168
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Hodeco	560.000	35	6.875.520.416	-	6.875.520.416	560.000	35	7.627.040.168	-	7.627.040.168
Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu (i)	30.500.000	47,29	570.084.532.753	-	570.084.532.753	-		-	-	-
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận (ii)	10.000.000	30,30	93.483.461.364	-	93.483.461.364	-		-	-	-
Công ty CP Đại Hồng Sơn	271.880	21,75	2.718.800.000	-	2.718.800.000	271.880	21,75	2.718.800.000	-	2.718.800.000
					-					-
Đầu tư vào đơn vị khác			13.464.000.000	-	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	1.346.400		13.464.000.000		13.464.000.000
Cộng			**686.626.314.533**		**- 686.626.314.533**			**23.809.840.168**		**- 23.809.840.168**

(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 tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu và các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số: 01/HĐCNCP-PTN, 02/HĐCNCP-PTN, 03/HĐCNCP-PTN, 04/HĐCNCP-PTN ngày 14/12/2022. Tổng số lượng cổ phần chuyển nhượng của 04 hợp đồng 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: 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. 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 Ngọc Bình 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	637.359.805.365	(219.360.000)	511.763.610.378	(219.360.000)
Các khách hàng khác	66.328.046.771	(6.432.814.916)	73.420.759.362	(5.878.448.823)
Cộng	**703.687.852.136**	**(6.652.174.916)**	**585.184.369.740**	**(6.097.808.823)**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nguyễn Thị Hạnh (i)	94.223.262.000	33.226.462.000
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	9.761.434.659	-
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	3.329.697.681	5.901.171.481
Công ty CP Skool Việt Nam	3.132.000.000	-
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
Các nhà cung cấp khác	8.841.894.097	12.491.876.790
Cộng	**337.377.288.437**	**145.992.728.384**
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 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 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 Hiên (i)	3.500.000.000	-
Ông Lê Trung Thành (i)	3.500.000.000	-
Ông Nguyễn Hồng Nam (i)	3.500.000.000	-
Cộng	**10.500.000.000**	**-**

(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	4.531.862.243
Ký quĩ, ký cược ngắn hạn	18.000.000	18.000.000
Phải thu khác	32.312.205.834	1.366.295.899
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**	**5.916.158.142**
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)	4.542.193.409	91.689.117.731

(i) Khoản phải thu theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 486/HĐ-PTN ngày 25/11/2021.

b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ký quĩ, ký cược dài hạn	22.320.000	23.272.320.000
Cộng	**22.320.000**	**23.272.320.000**

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	3.385.548.516	(299.047.619)	2.021.132.787	(299.047.619)
Công cụ, dụng cụ	31.160.000	-	115.277.174	-
Chi phí sản xuất, KD dở dang (i)	987.988.358.336	-	1.745.453.190.461	-
Thành phẩm	756.672.015	-	1.248.314.801	-
Hàng hóa	101.416.676	-	82.702.109	-
Hàng hóa bất động sản (ii)	99.561.477.726	-	110.394.244.964	-
Cộng	**1.091.824.633.269**	**(299.047.619)**	**1.859.314.862.296**	**(299.047.619)**

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở phức hợp The Light City, P.12, TP. Vũng Tàu	811.158.486.221	938.802.036.463
Khu nhà ở phía Tây đường 3/2	73.428.198.679	72.600.696.988
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2 tại phường 8, TP. Vũng Tàu	34.065.017.717	-
Khu du lịch giải trí Đại Dương Vũng Tàu	-	640.341.688.283
Khu nhà ở phía Đông đường 3/ 2	34.653.471.300	30.894.204.465
Khu nhà Ecotown Phú Mỹ	10.691.993.666	11.552.809.671
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	-	7.852.144.844
Chung cư Ecotown Phú Mỹ	7.658.949.838	6.358.286.996
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình tại P.9, TP. Vũng Tàu	3.462.504.066	4.182.740.272
Các công trình khác	12.869.736.849	32.868.582.479
Cộng	**987.988.358.336**	**1.745.453.190.461**

(ii) 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	61.738.950.641	58.841.791.321
Chung cư Lô A, số 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Vũng Tàu	33.020.531.196	35.837.653.213
Chung cư Bình Giã Resident	-	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	**99.561.477.726**	**110.394.244.964**

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 999.330.050.345 đồng.

8. 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	25.469.619	300.229.930
Chi phí mua bảo hiểm	594.522.962	374.617.990
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	426.911.226	63.529.182
Chi phí quảng cáo dự án The Light City	440.109.890	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	142.912.703	105.501.994
Cộng	**7.245.656.354**	**843.879.095**

b) **Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	2.503.686.057	11.763.694.413
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	546.957.448	2.783.373.780
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	-	370.178.216
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	969.333.481	1.302.338.030
Chi phí khác	392.012.650	1.480.266.443
	-	
Cộng	**4.411.989.636**	**19.102.670.310**

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 (Fusion Suite)	**Tổng cộng** VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	**45.331.843.641**	**34.879.320.173**	**43.716.811.377**	**3.201.639.733**	**297.542.449.533**	**424.672.064.457**
Mua trong năm	-	646.818.182	4.276.531.111	592.096.235	-	5.515.445.528
Đầu tư XDCB hoàn thành	145.884.289	-	-	-	-	145.884.289
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.508.885.714)	-	-	(1.508.885.714)
Biến động khác [(i)]	(260.081.819)	(110.600.000)	-	(196.056.700)	(4.725.673.129)	(5.292.411.648)
Số dư cuối năm	**45.217.646.111**	**35.415.538.355**	**46.484.456.774**	**3.597.679.268**	**292.816.776.404**	**423.532.096.912**
Hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	**21.636.118.032**	**25.155.738.054**	**22.342.664.811**	**2.435.171.367**	**13.033.017.555**	**84.602.709.819**
Khấu hao trong năm	1.964.205.797	1.554.748.017	3.640.690.177	369.616.878	6.942.254.160	14.471.515.029
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.508.885.714)	-	-	(1.508.885.714)
Biến động khác	(260.081.819)	(110.600.000)	-	(196.056.700)	-	(566.738.519)
Số dư cuối năm	**23.340.242.010**	**26.599.886.071**	**24.474.469.274**	**2.608.731.545**	**19.975.271.715**	**96.998.600.615**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	23.695.725.609	9.723.582.119	21.374.146.566	766.468.366	284.509.431.978	**340.069.354.638**
Tại ngày cuối năm	21.877.404.101	8.815.652.284	22.009.987.500	988.947.723	272.841.504.689	**326.533.496.297**

	Số cuối năm VND	**Số đầu năm** VND
Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp các khoản vay:	19.158.495.186	20.760.231.952

(i) Giảm theo Biên bản làm việc ngày 13/06/2022 của Thanh tra Bộ Tài Chính về việc đối chiếu, rà soát kê 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	**1.562.553.392**
Mua trong năm	137.800.000
Số dư cuối năm	**1.700.353.392**
Hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	**452.096.396**
Khấu hao trong năm	201.366.262
Số dư cuối năm	**653.462.658**
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	**1.110.456.996**
Tại ngày cuối năm	**1.046.890.734**

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**	**38.622.950.780**	**56.364.100.780**
Tăng trong năm	-	13.729.926.558	13.729.926.558
Số dư cuối năm	**17.741.150.000**	**52.352.877.338**	**70.094.027.338**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	**11.894.843.164**	**11.894.843.164**
Khấu hao trong năm	-	1.555.312.217	1.555.312.217
Số dư cuối năm	-	**13.450.155.381**	**13.450.155.381**
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	38.902.721.957	**56.643.871.957**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp các khoản vay:	30.285.493.096	31.067.091.359

b) **Bất động sản đầu tư chờ tăng giá**

	Quyền sử dụng đất VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	9.125.272.848
Chuyển nhượng	(6.116.114.448)
Số dư cuối năm	**3.009.158.400**
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	**9.125.272.848**
Tại ngày cuối năm	**3.009.158.400**

Công ty chưa đánh 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 Hodeco Plaza, TTTM 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	1.547.554.189	6.526.641.553
Tầng lửng lô 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**

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	275.932.825.215	-
Khu nhà ở tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	508.879.215.493	375.204.482.239
Khu nhà ở tại Bãi Dâu, phường 5, TP. Vũng Tàu	88.546.032.489	87.171.973.013
Cụm tiểu thủ CN & Đô thị Phước Thắng, TP. Vũng Tàu	137.106.933.979	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	-	1.609.090.909
Quyền SD đất tại đường Huỳnh Khương Ninh, TP. Vũng Tàu	956.598.669	956.598.669
Dự án khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhát	499.156.098	-
Cộng	**1.070.357.318.840**	**642.750.747.247**

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	1.609.899.744	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
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	22.941.031.419	9.306.274.664
Bà Nguyễn Thị Phương Tâm	13.000.000.000	-
Công ty TNHH TM-DV-XD Hoàng Anh	9.262.116.405	9.784.145.200
Công ty CP Đầu Tư Demandco	7.248.821.373	-
Ông Đỗ Văn Tặng	8.143.680.000	60.102.490.000
Bà Đặng Phương Vy	7.124.465.000	26.797.250.000
Ông Đặng Văn Tàu	6.414.423.882	10.337.210.000
Bà Nguyễn Thị Hạnh	5.083.500.000	-
Công ty CP Phát Triển TM Toàn Khoa	6.437.612.994	7.009.265.300
Công ty TNHH XD Kỹ thuật Cơ điện VNEC	6.498.070.768	1.005.923.261
Doanh Nghiệp Tư nhân Yến Nhung	3.748.497.013	4.501.106.230
Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển xây dựng Đại Phát	3.699.301.155	-
Công ty TNHH Anh Cường Thịnh	3.409.209.265	3.392.605.310
Công ty CP Đầu Tư Thương Mại Dịch Vụ LAMA IDICO	-	3.645.315.440
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh VLXD FICO	-	3.241.656.200
Các nhà cung cấp khác	34.092.168.541	28.458.262.729
Cộng	**137.102.897.815**	**167.581.504.334**

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.5: Thông tin các bên liên quan)	22.941.031.419	9.306.274.664

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	93.336.986.954	199.213.003.290
Các khách hàng khác	726.634.074	638.893.199
Cộng	**94.063.621.028**	**199.851.896.489**

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	24.141.096.495	72.883.156.461	27.227.621.695	69.796.631.261
Thuế tiêu thụ đặc biệt	3.427.684	23.221.018	24.735.416	1.913.286
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.473.054.587	119.219.954.776	19.416.667.521	171.276.341.842
Thuế thu nhập cá nhân	1.230.775.291	11.478.231.567	6.540.042.910	6.168.963.948
Thuế nhà đất và tiền sử dụng đất	-	720.959.075	394.256.575	326.702.500
Các loại thuế khác	6.167.046	532.730.256	529.737.504	9.159.798
Các khoản phí, lệ phí và khác	-	58.321.626.294	58.321.626.294	-
Cộng	**96.854.521.103**	**263.179.879.447**	**112.454.687.915**	**247.579.712.635**

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
Dự án đồi Ngọc Tước 2, phường 8, TP. Vũng Tàu	-	1.726.759.545
Chi phí xây dựng khách sạn Fusion Vũng Tàu	-	3.605.265.108
Chi phí lãi vay	15.901.287.516	-
Trích trước chi phí cho hoạt động Fusion Suite	1.141.188.742	1.362.841.463
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	341.790.289	341.790.289
Trích trước chi phí nguyên vật liệu	-	564.922.818
Chi phí phải trả khác	177.090.000	-
Cộng	**17.561.356.547**	**7.601.579.223**

18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh thu nhận trước	73.849.073	294.464.998
Cộng	**73.849.073**	**294.464.998**

19. Phải trả khác

a) Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	501.593.734	570.276.072
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1.630.690.920	70.552.574
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	989.596.046	529.122.715
Các khoản phải trả, phải nộp khác	331.937.592.195	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 VHTT, 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	16.453.977.140
Phạm Thị Thu Lộc	6.400.000.000	6.400.000.000
Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion	3.251.084.335	2.939.216.091
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.730.124.628	21.240.136.582
Cộng	**335.059.472.895**	**455.602.031.174**

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	**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	**-**	**564.387.611**
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	-	564.387.611
Cộng	**407.388.622**	**1.561.228.031**

21. 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	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**398.004.597.505**	**398.004.597.505**	**660.376.083.611**	**539.629.231.348**	**277.257.745.242**	**277.257.745.242**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	72.300.762.416	72.300.762.416	256.490.795.422	263.303.317.933	79.113.284.927	79.113.284.927
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (ii)	14.700.000.000	14.700.000.000	30.583.350.123	24.982.919.823	9.099.569.700	9.099.569.700
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga (iii)	70.557.437.954	70.557.437.954	96.998.743.389	102.387.159.050	75.945.853.615	75.945.853.615
Ngân hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex (iv)	66.337.020.063	66.337.020.063	66.337.020.063	68.549.037.000	68.549.037.000	68.549.037.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (v)	90.109.377.072	90.109.377.072	160.466.174.614	70.356.797.542		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (vi)	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	-		
Công ty TNHH Lương Gia (vii)	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
Vay các đối tượng khác (viii)	39.000.000.000	39.000.000.000	29.500.000.000	10.050.000.000	19.550.000.000	19.550.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (*)	**323.805.883.884**	**323.805.883.884**	**301.900.883.884**	**222.619.588.252**	**244.524.588.252**	**244.524.588.252**
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	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000	16.392.661.440	16.392.661.440	16.392.661.440
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	153.516.000.000	153.516.000.000	131.611.000.000	127.885.000.000	149.790.000.000	149.790.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga	32.289.927.008	32.289.927.008	32.289.927.008	15.022.426.812	15.022.426.812	15.022.426.812
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	655.500.000	655.500.000	655.500.000	655.500.000	655.500.000	655.500.000
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex	50.664.000.000	50.664.000.000	50.664.000.000	6.664.000.000	6.664.000.000	6.664.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	16.680.456.876	16.680.456.876	16.680.456.876	-	-	-
Cộng	**721.810.481.389**	**721.810.481.389**	**962.276.967.495**	**762.248.819.600**	**521.782.333.494**	**521.782.333.494**

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 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: 8,3% 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: 165.496.022.180 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/600327/HĐTD 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 tối đa không quá 6 tháng); Thời hạn vay: 06 tháng theo từng khế 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: 2.940.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 4.950.200.000 đồng.

Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2021/60037/HĐTD ngày 21/10/2021; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể; 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: 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.

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

Hợp đồng cho vay hạn mức số 301.31.2021-HĐCVHM/NHCT880-HODECOCC 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-HĐCVHM/NHCT880-HODECOCC ngày 22/09/2020); Thời hạn vay: 22/12/2021 đến hết ngày 20/12/2022 (Từng giấy nhận nợ tối đa không quá 6 tháng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh sản xuất bê tông và ống cống; 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: 9.738.000.000 đồng.

iii. 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: 9,15% 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 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.

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.30392/2022/HĐTDHM-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 khế ước nhận nợ 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.

v. Ngân hàng TMCP Tiên Phong, chi nhánh Sài Gòn

Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 154/2022/HDTD/TDN 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 văn bản nhận nợ nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 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 sở hữu 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.

Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 154/2022/HDTD/TDN 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 17/11/2023; Hạn mức thấu chi: 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 13,5%/năm; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 28.364.662.176 đồng.

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

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2022/HDC-VCB/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 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.

vii. 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 02/2022/PLHĐVV-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.

viii. 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 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**.

b) **Vay dài hạn**

	Cuối năm VND		Trong năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	**939.796.988.199**	**939.796.988.199**	**374.327.026.295**	**256.107.977.460**	**821.577.939.364**	**821.577.939.364**
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (i)	338.781.706.504	338.781.706.504	-	131.611.000.000	470.392.706.504	470.392.706.504
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (ii)	56.000.000.000	56.000.000.000	-	56.000.000.000	112.000.000.000	112.000.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga (iii)	84.554.019.765	84.554.019.765	36.890.769.965	4.648.354.172	52.311.603.972	52.311.603.972
Ngân hàng TMCP Phương Đông (iv)	35.000.000.000	35.000.000.000	-	14.000.000.000	49.000.000.000	49.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (v)	70.891.941.724	70.891.941.724	39.182.311.124	-	31.709.630.600	31.709.630.600
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex (vi)	155.674.000.000	155.674.000.000	169.336.000.000	22.000.000.000	8.338.000.000	8.338.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (vii)	1.027.375.000	1.027.375.000	-	655.500.000	1.682.875.000	1.682.875.000
Các khoản vay dài hạn khác (viii)	197.867.945.206	197.867.945.206	128.917.945.206	27.193.123.288	96.143.123.288	96.143.123.288
Trái phiếu phát hành	**28.667.549.151**	**28.667.549.151**	**30.091.845.447**	**1.424.296.296**	**-**	**-**
Trái phiếu Doanh nghiệp (ix)	28.667.549.151	28.667.549.151	30.091.845.447	1.424.296.296	-	-
Cộng	**968.464.537.350**	**968.464.537.350**	**404.418.871.742**	**257.532.273.756**	**821.577.939.364**	**821.577.939.364**

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

Hợp đồng tín dụng từng lần 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 10,4%/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 31/12/2022: 52.500.000.000 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 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: 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 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 31/12/2022: 57.898.250.238 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 33.498.250.238 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: 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 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 31/12/2022: 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/HDC-VCB/DAHĐ 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 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: 372.169.456.266 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 284.549.456.266 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

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

Hợp đồng vay số 03/600346/2017/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: 301.191.932.830 đồng

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

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 9,15%/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 31/12/2022: 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.

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 10,1%/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 31/12/2022: 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 57/2021/HDTD/TTKD.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 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: 87.572.398.600 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.876 đồng. Vay dài hạn: 70.891.941.724 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 510.20142/2021/HĐTDH.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: từ 9,7%/năm đến 10,4%/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 31/12/2022: 8.338.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 6.664.000.000 đồng. Vay dài hạn: 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/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: từ 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 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.

vii. Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu

Hợp đồng vay dự án đầu tư số 1301/2021-HĐCVDATD/NHCT880-HODECOCC ngày 22/02/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000; Thời hạn vay: trong vòng 60 tháng từ ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên; Mục đích vay: Đầu tư tài sản trạm trộn bê tông HTEN-120-4MS4500-CR Lãi suất: 8,4%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là trạm trộn bê tông của công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 653.500.000 đồng. Trong đó Vay dài hạn đến hạn trả là: 198.000.000 đồng. Vay dài hạn là: 455.500.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 5.267.990.000 đồng.

Hợp đồng vay dự án đầu tư số 3103/2021-HĐCVDATD/NHCT880-HODECOCC ngày 14/04/2021; Hạn mức vay: 1.830.000.000 đồng; Thời hạn vay: trong vòng 48 tháng từ ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên; Mục đích vay: Mua 3 xe trộn bê tông HOWO/ZOOMLION; Lãi suất: 8,4%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là các xe trộn bê tông của công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 1.029.375.000 đồng. Trong đó vay dài hạn đến hạn trả là: 457.500.000 đồng; Vay dài hạn là: 571.875.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 3.660.000.000 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 31/12/2022: 197.867.945.206 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.

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 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 cộng biên 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 (31/10/2022): 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.

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 phiếu quĩ	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	**665.158.370.000**	**84.785.554.877**	**(10.568.802.507)**	**103.700.238.464**	**278.636.906.518**	**20.426.353.535**	**1.142.138.620.887**
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	309.339.306.260	1.910.045.038	311.249.351.298
Bán CP quỹ	-	14.547.089.554	10.568.802.507		-		25.115.892.061
Trích lập các quỹ	-	-		23.173.932.776	(51.380.323.274)	(104.970.414)	(28.311.360.912)
Tăng vốn do phát hành ESOP	33.257.900.000						33.257.900.000
Tăng vốn do chia cổ tức	166.280.370.000	-	-	-	(166.280.370.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(1.072.914.377)	(1.072.914.377)
Cổ đông không kiểm soát mua CP	-	-	-	-	-	1.600.000.000	1.600.000.000
Số dư cuối năm trước	**864.696.640.000**	**99.332.644.431**	**-**	**126.874.171.240**	**370.315.519.504**	**22.758.513.782**	**1.483.977.488.957**
Số dư đầu năm nay	**864.696.640.000**	**99.332.644.431**	**-**	**126.874.171.240**	**370.315.519.504**	**22.758.513.782**	**1.483.977.488.957**
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	419.367.318.934	1.252.003.783	420.619.322.717
Trích lập các quỹ (i)	-	-	-	31.299.686.781	(70.650.277.942)	(170.118.992)	(39.520.710.153)
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	-	-	-	-	15.750.709	-	15.750.709
Số dư cuối năm	**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**

(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.ĐHCĐ 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	782.570.680.000	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	665.158.370.000
Vốn góp tăng trong năm	216.160.290.000	199.538.270.000
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 đăng ký phát hành	108.085.693	86.469.664
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	108.085.693	86.469.664
Cổ phiếu phổ thông	108.085.693	86.469.664
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	108.085.693	86.469.664
Cổ phiếu phổ thông	108.085.693	86.469.664
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.ĐHCĐ 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 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	137.749.154.761	118.773.275.469
Doanh thu cung cấp dịch vụ	139.956.059.506	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	-	1.756.272.728
Hàng bán bị trả lại	5.358.598.369	56.113.420.458
Cộng	**5.358.598.369**	**57.869.693.186**

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	139.956.059.506	63.187.316.363
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	-	(762.772.698)
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	1.020.325.709.116	1.171.124.812.301
Cộng	**1.298.030.923.383**	**1.352.322.631.435**

4. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	121.584.946.479	106.489.526.118
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	132.105.507.466	94.719.014.490
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	-	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	565.094.358.930	665.254.050.415
Cộng	**818.784.812.875**	**866.462.591.023**

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	204.581.122	999.305.056
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu	254.651.707.326	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.283.017.600	2.650.855.100

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi chênh lệch tỷ giá	186.286.187	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	686.193.288	1.546.152.988
Doanh thu hoạt động tài chính khác	119.843	-
Cộng	**260.011.905.366**	**5.196.313.144**

6. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	82.291.218.092	41.795.454.701
Lãi chậm trả	1.255.019.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	6.573.744	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán KD và tổn thất đầu tư	40.249.435.765	(471.200)
Chi phí tài chính khác	-	531.666.667
Cộng	**123.802.246.601**	**42.326.650.168**

7. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên bán hàng	4.906.444.425	5.320.355.703
Chi phí môi giới, tiếp thị, quảng cáo, phục vụ bán hàng	13.320.072.740	12.925.248.209
Chi phí vận chuyển	4.384.100.409	3.630.150.815
Chi phí khác	378.705.997	862.625.380
Cộng	**22.989.323.571**	**22.738.380.107**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	24.087.426.715	22.910.324.908
Chi phí hội nghị, tiếp khách	9.628.171.597	4.654.141.365
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.528.118.660	1.585.791.252
Dự phòng phải thu khó đòi	554.366.093	1.338.195.033
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	2.841.325.986	2.640.198.990
Chi phí khác	8.750.123.214	7.206.538.514
Cộng	**47.389.532.265**	**40.335.190.062**

9. Lợi nhuận khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	**2.886.076.011**	**7.056.512.542**
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình XD	1.353.852.827	-
Hoàn nhập chi phí bảo hành 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	389.673.514
Xóa nợ phải trả	282.744.834	-
Chuyển nhượng quyền mua căn hộ The Light City	-	6.463.901.182
Thu nhập khác	218.511.640	202.937.846
Chi phí khác	**249.906.716**	**3.463.483.105**
Các khoản bị phạt hành chính, chậm nộp thuế	243.577.434	3.414.999.125
Chi phí khác	6.329.282	48.483.980
Lợi nhuận khác	**2.636.169.295**	**3.593.029.437**

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	390.687.306.062
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	119.394.783.068	79.498.711.213
Thuế TNDN của các năm trước	(174.828.292)	889.943.065
Các khoản thuế được giảm	-	(95.656.626)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**119.219.954.776**	**80.292.997.652**

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	488.309.456	(855.042.888)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**488.309.456**	**(855.042.888)**

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	419.367.318.934	309.339.306.260
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận	-	(39.350.591.161)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	419.367.318.934	269.988.715.099
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	97.544.177	83.143.874

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu [VND/CP][i]	**4.299**	**3.247**

[i] 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 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 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	573.782.351.102	605.925.145.960
Chi phí nhân công	123.909.555.667	91.729.169.959
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	231.154.391.947	104.554.382.281
Cộng	**1.178.789.886.434**	**998.329.784.701**

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	12.537.287.482
Trên 1 năm đến 5 năm	52.123.899.926	50.149.149.926
Trên 5 năm	38.316.534.654	46.332.738.803
Cộng	**103.470.722.062**	**109.019.176.211**

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.

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 lữ hành, cho thuê văn phòng.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2022	Bất động sản	Xây dựng	Sản xuất & Dịch vụ	**Cộng** VND
Doanh thu thuần bộ phận	1.020.325.709.116	-	277.705.214.267	1.298.030.923.383
Chi phí bộ phận	(565.094.358.930)	-	(253.690.453.945)	(818.784.812.875)
Kết quả kinh doanh bộ phận	**455.231.350.186**	**-**	**24.014.760.322**	**479.246.110.508**
Doanh thu tài chính				260.011.905.366
Chi phí tài chính				(123.802.246.601)
Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết				(7.385.495.783)
Chi phí bán hàng				(22.989.323.571)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(47.389.532.265)
Thu nhập khác				2.886.076.011
Chí phí khác				(249.906.716)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(119.219.954.776)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				(488.309.456)
Lợi nhuận sau thuế				**420.619.322.717**

Cho năm tài chính kết thúc 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	(762.772.698)	181.960.591.832	1.352.322.631.435
Chi phí bộ phận	(665.254.050.415)	-	(201.208.540.608)	(866.462.591.023)
Kết quả kinh doanh bộ phận	**505.870.761.886**	**(762.772.698)**	**(19.247.948.776)**	**485.860.040.412**
Doanh thu tài chính				5.196.313.144
Chi phí tài chính				(42.326.650.168)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				1.438.143.406
Chi phí bán hàng				(22.738.380.107)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(40.335.190.062)
Thu nhập khác				7.056.512.542
Chí phí khác				(3.463.483.105)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(80.292.997.652)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				855.042.888
Lợi nhuận sau thuế				**311.249.351.298**

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**	**4.542.193.409**
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	172.847.588	97.743.652
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Công ty liên kết	49.505.332.026	4.444.449.757
Phải trả về thi công xây dựng		**114.685.988.000**	**(22.941.031.419)**
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	114.685.988.000	(22.941.031.419)

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 (i)		
Ông Đoàn Hữu Thuận	1.551.916.667	1.086.000.000
Ông Lê Viết Liên	1.136.750.000	882.000.000
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	989.166.667	802.000.000
Ông Nguyễn Tuấn Anh	507.333.333	126.000.000
Ông Lê Quốc Trung	659.000.000	582.000.000
Ông Lê Quý Định	507.333.333	126.000.000
Ông Nguyễn Đình Duy	624.000.000	176.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc	-	456.000.000
Bà Bùi Thị Thịnh	-	676.000.000
Ông Yostinus Tomi Aryanto	-	206.000.000
Ngân sách hoạt động HĐQT, người quản trị công ty (ii)	270.000.000	159.000.000
Thù lao, thưởng của Ban kiểm soát (iii)		
Ông Hồ Diên Tiếu	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 (i) + (ii) + (iii)	**7.268.500.000**	**6.029.000.000**

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng của Ban điều hành (iv)		
Ông Đoàn Hữu Thuận	2.222.307.904	2.691.820.806
Ông Lê Viết Liên	1.924.110.919	2.317.698.922
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	1.622.088.068	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 (iv)	**7.186.521.341**	**8.788.865.793**

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 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 tương tiền	11.542.397.498	61.691.370.942	11.542.397.498	61.691.370.942
Phải thu khách hàng, phải thu khác	740.845.484.150	608.275.039.059	740.845.484.150	608.275.039.059
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	71.590.101.632	9.544.550.884	71.590.101.632	9.544.550.884
Cộng	**823.977.983.280**	**679.510.960.885**	**823.977.983.280**	**679.510.960.885**
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	1.690.275.018.739	1.343.360.272.858	1.690.275.018.739	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 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 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	721.810.481.389	968.464.537.350	1.690.275.018.739
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	335.059.472.895	1.570.900.374	336.630.373.269
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	7.601.579.223	-	7.601.579.223
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.

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	Tổng Giám đốc
Dương Thị Ngọc	Mai Thị Tuyết Lan	Lê Viết Liên

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2023