

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 4 - 2021

Vũng Tàu, tháng 1/2022

NỘI DUNG

Trang

➤ Bảng cân đối kế toán	01 - 03
➤ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	04
➤ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	05 - 06
➤ Thuyết minh Báo cáo tài chính	07 - 40
Phụ lục 1 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình	39
Phụ lục 2 – Vốn chủ sở hữu	40

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021 (*)
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.035.494.278.988	1.996.019.140.930
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	53.064.916.761	26.087.681.165
1. Tiền	111		53.064.916.761	26.087.681.165
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		9.544.550.884	9.544.079.684
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	9.544.906.075	9.544.906.075
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122	V.2a	(355.191)	(826.391)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		772.140.471.840	378.731.840.625
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	521.387.579.595	329.291.054.083
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	155.257.922.655	42.213.282.648
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	95.714.329.590	7.446.863.894
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(219.360.000)	(219.360.000)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	1.199.979.167.876	1.577.643.034.237
1. Hàng tồn kho	141		1.199.979.167.876	1.577.643.034.237
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		765.171.627	4.012.505.219
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		765.171.627	4.012.505.219
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.624.439.728.748	1.246.263.814.163
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		23.272.320.000	23.272.320.000
1. Phải thu dài hạn khách hàng	211		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	23.272.320.000	23.272.320.000
II. Tài sản cố định	220		310.954.258.211	316.197.173.128
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	309.843.801.215	314.891.396.956
- Nguyên giá	222		366.518.555.534	362.503.310.080
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(56.674.754.319)	(47.611.913.124)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	1.110.456.996	1.305.776.172
- Nguyên giá	228		1.562.553.392	1.562.553.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(452.096.396)	(256.777.220)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021 (*)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	44.469.257.616	42.921.238.154
- Nguyên giá	231		56.364.100.780	53.544.438.527
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(11.894.843.164)	(10.623.200.373)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		642.750.747.247	250.134.916.137
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7	642.750.747.247	250.134.916.137
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		584.714.000.000	584.714.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	565.650.000.000	565.650.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	5.600.000.000	5.600.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	13.464.000.000	13.464.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		18.279.145.674	29.024.166.744
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	18.279.145.674	29.024.166.744
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.659.934.007.736	3.242.282.955.093

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021 (*)
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.201.846.246.195	2.125.336.239.089
I. Nợ ngắn hạn	310		1.379.815.893.846	1.662.628.643.653
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	114.559.899.234	100.373.664.252
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	199.661.717.789	90.337.200.117
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	95.596.332.315	618.688.786.565
4. Phải trả người lao động	314		7.414.384.913	7.840.847.837
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	7.036.656.405	13.093.888.785
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		294.464.998	2.454.546
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	453.031.738.563	315.753.260.449
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	491.854.597.845	513.033.426.358
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.18a	996.840.420	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.369.261.364	3.505.114.744

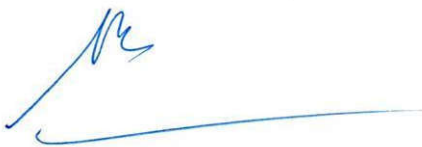
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021 (*)
II. Nợ dài hạn	330		822.030.352.349	462.707.595.436
3. Phải trả dài hạn khác	337		1.570.900.374	1.472.874.283
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	819.895.064.364	459.593.136.007
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18b	564.387.611	1.641.585.146
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.458.087.761.541	1.116.946.716.004
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	1.458.087.761.541	1.116.946.716.004
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		864.696.640.000	665.158.370.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		864.696.640.000	665.158.370.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.332.644.431	84.785.554.877
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	(10.568.802.507)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		125.368.686.522	102.413.781.580
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		368.689.790.588	275.157.812.054
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		58.012.727.228	45.608.762.626
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		310.677.063.360	229.549.049.428
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.659.934.007.736	3.242.282.955.093

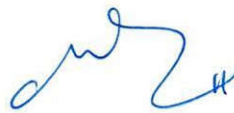
Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2022

Kế toán trưởng



Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Ghi chú: (*) Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2021 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 chuyển sang.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	T.M	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2021	Năm 2020(*)	Năm 2021	Năm 2020(*)
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	1	VI.01	431.500.902.113	257.243.620.564	1.304.151.827.404	717.769.240.160
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.02	15.439.705.855	5.320.903.579	56.617.965.913	9.783.926.027
3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ	10	VI.03	416.061.196.258	251.922.716.985	1.247.533.861.491	707.985.314.133
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	261.404.331.699	75.063.270.449	770.686.636.468	352.521.885.590
5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ	20		154.656.864.559	176.859.446.536	476.847.225.023	355.463.428.543
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	2.077.246.913	1.065.907.133	6.659.761.395	6.774.796.441
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	11.391.120.604	11.546.321.770	41.454.502.261	35.331.721.176
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.391.300.404	11.546.408.570	40.923.306.794	35.328.820.376
8. Chi phí bán hàng	24		7.551.027.283	6.646.074.741	18.894.340.068	9.410.778.007
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		9.687.243.460	9.626.320.690	30.386.139.364	30.324.719.651
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		128.104.720.125	150.106.636.468	392.772.004.725	287.171.006.150
11. Thu nhập khác	31	VI.07	3.043.034	530.075.211	202.827.675	1.107.018.797
12. Chi phí khác	32	VI.08	1.747.480.906	1.731.668.927	3.279.662.555	1.872.502.209
13. Lợi nhuận khác	40		(1.744.437.872)	(1.201.593.716)	(3.076.834.880)	(765.483.412)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		126.360.282.253	148.905.042.752	389.695.169.845	286.405.522.738
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		26.514.006.946	30.563.424.645	79.018.106.485	56.856.473.310
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		99.846.275.307	118.341.618.107	310.677.063.360	229.549.049.428

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Dương Thị Ngọc

Mai Thị Tuyết Lan

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2022

Ghi chú: (*) Báo cáo kết quả kinh doanh quý 4 năm 2020 Công ty lấy số liệu trên Báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2020 đã được công bố thông tin và báo cáo kết quả HKĐD cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020 Công ty lấy số liệu của Báo cáo tài chính riêng năm 2020 đã được kiểm toán.

Người Giám đốc

Lê Viết Liên

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU
C.P
PHÁT TRIỂN NHÀ
BÀ RỊA - VŨNG TÀU
TP. VŨNG TÀU

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 31/12/2021

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 ^(*)
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		389.695.169.845	286.405.522.738
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		11.374.518.618	9.523.213.467
- Các khoản dự phòng	3		(80.828.315)	(222.003.401)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.113.608.408)	(5.438.188.031)
- Chi phí lãi vay	6		40.923.306.794	35.328.820.376
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		436.798.558.534	325.597.365.149
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(363.408.631.215)	(34.433.014.116)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(14.951.964.749)	(637.912.161.741)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(282.110.521.307)	770.674.924.833
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		13.992.354.662	(20.094.857.906)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(40.923.306.794)	(35.328.820.376)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(65.304.467.421)	(33.963.336.283)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1.490.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(22.047.153.264)	(14.086.789.527)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(337.953.641.554)	320.453.310.033
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(7.679.623.163)	(299.753.792.444)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	222.847.248
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(50.000.000.000)	-



Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020(*)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		50.000.000.000	1.680.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(30.000.000.000)	(95.724.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.113.608.408	5.215.340.783
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(32.566.014.755)	(388.359.604.413)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			-	-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		58.373.792.061	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(10.560.512.007)
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.020.795.575.873	512.804.002.957
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(681.672.476.029)	(424.498.727.713)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		397.496.891.905	77.744.763.237
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		26.977.235.596	9.838.468.857
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		26.087.681.165	16.249.212.308
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		53.064.916.761	26.087.681.165

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2022

Kế toán trưởng



Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Ghi chú: (*) Báo cáo LCTT cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà được thành lập theo quyết định số 1274/QĐ – TTg ngày 26/09/2001 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc chuyển doanh nghiệp Nhà Nước thành Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy đăng ký kinh doanh số 3500444601 (số cũ 4903000036) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28/12/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 30 tháng 6 năm 2020, đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 03 tháng 8 năm 2021, 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.

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

Vốn điều lệ: 864.696.640.000 đồng.

Các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị trực thuộc	Địa chỉ	Mã số chi nhánh
Xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch	Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu	3500444601-006
Chi nhánh Quản lý kinh doanh Khách sạn Hodeco	02 Trương Công Định, phường 2, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	3500444601-007

Xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch được giải thể theo Quyết định số 80/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty và chuyển đổi mô hình thành Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco theo Quyết định số 81/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.

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

- Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng:

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

2. Hình thức kế toán áp dụng:

Áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng được phản ánh lũy kế trên bảng cân đối kế toán ở tài khoản vốn. Khi kết thúc quá trình đầu tư xây dựng, toàn bộ chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong giai đoạn đầu tư xây dựng và chênh lệch tỷ giá đánh giá lại của các khoản mục mang tính chất tiền tệ vào ngày bắt đầu hoạt động kinh doanh được ghi nhận vào tài khoản chi phí chờ phân

500
CỘ
CỘ
HÁT
Ả P
G T

bỏ và được phân bổ vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính của các kỳ hoạt động kinh doanh tiếp theo với thời gian là 5 năm.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 50 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 04 - 15 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 - 10 năm |

- Thiết bị văn phòng 03 - 08 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác 03 - 15 năm
- Tài sản cố định vô hình 03 - 08 năm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Kế toán các khoản đầu tư tài chính:

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư khác:

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa). Các chi phí đi vay được vốn hóa khi

doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định một cách đáng tin cậy.

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí khác:

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

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

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

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

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

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

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



10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

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

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

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

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

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

11. Phân phối lợi nhuận:

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

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

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

Doanh thu bán hàng:

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

Doanh thu xây dựng

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



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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu hoạt động tài chính:

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

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

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

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

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

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính.
- Chi phí cho vay và đi vay vốn.
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng mức thuế suất là 20%.
- Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.

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

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

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

14. Ước tính kế toán

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

15. Bên liên quan

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
- Tiền mặt	1.038.853.522		1.090.568.387	
- Tiền gửi ngân hàng	51.780.118.199		24.741.951.776	
VND	51.776.342.463		24.737.872.176	
USD	3.775.736		4.079.600	
- Tiền đang chuyển	245.945.040		255.161.002	
Cộng:	53.064.916.761		26.087.681.165	

2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh	31/12/2021			01/01/2021		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	9.544.906.075	9.544.550.884	(355.191)	9.544.906.075	9.544.079.684	(826.391)
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	1.055.791	700.600	(355.191)	1.055.791	229.400	(826.391)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN (BID)	82.952	82.952	-	82.952	82.952	-
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	4.193.767.332	4.193.767.332	-	4.193.767.332	4.193.767.332	-
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)	5.350.000.000	5.350.000.000	-	5.350.000.000	5.350.000.000	-
Cộng	9.544.906.075	9.544.550.884	(355.191)	9.544.906.075	9.544.079.684	(826.391)

(*) Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021		Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020	
	VND		VND	
Số đầu năm	(826.391)		(925.591)	
Trích lập dự phòng	-		-	
Hoàn nhập dự phòng	471.200		99.200	
Số cuối năm	(355.191)		(826.391)	

b/ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào đơn vị khác	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000
Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức (1.346.400 CP)	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000

- Đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết	Mối quan hệ	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco (60%)	Công ty con	18.000.000.000	18.000.000.000
Công ty CP Xây dựng BĐS Hodeco (51%)	Công ty con	7.650.000.000	7.650.000.000
Công ty CP Đầu tư XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu (100%)	Công ty con	540.000.000.000	540.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco (35%)	Công ty liên kết	5.600.000.000	5.600.000.000
Cộng		571.250.000.000	571.250.000.000

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/12/2021 VND		01/01/2021 VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	519.003.995.623	(219.360.000)	327.001.533.188	(219.360.000)
Các khách hàng khác	2.383.583.972	-	2.289.520.895	-
Cộng:	521.387.579.595	(219.360.000)	329.291.054.083	(219.360.000)

Phải thu ngắn hạn khách hàng là các bên liên quan	7.240.385.245	-	-	-
<i>Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco</i>	<i>1.360.028.283</i>	-	-	-
<i>Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco</i>	<i>5.880.356.962</i>	-	-	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Nguyễn Thị Hạnh ⁽ⁱ⁾	33.226.462.000	8.226.462.000
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	5.901.171.481	3.465.464.205
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	11.173.020.730	5.706.056.600
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	8.707.390.491	2.816.937.737
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	9.390.064.793	-
Nguyễn Ngọc Tuấn	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP LIEF Việt Nam	1.322.400.000	1.322.400.000
Công ty TNHH Xây dựng trang trí nội thất Mai Sơn	2.113.196.130	1.262.343.960
Công ty TNHH thương mại Dịch vụ công nghệ Phố Xanh	100.000.000	1.131.301.263
Công ty TNHH Kiến trúc Miền Đông	1.096.000.000	1.096.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thiên An Phát	1.530.608.000	523.767.100
Công ty TNHH Xây dựng kỹ thuật cơ điện VNEC	1.013.709.352	27.586.942
Công ty TNHH Redbud Việt Nam	3.040.400.000	-
Khoản trả cho tích lũy quỹ đất tại huyện Long Điền ⁽ⁱⁱ⁾	15.000.000.000	-
Hoàng Kim Minh ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18.722.970.000	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Nguyễn Thị Phương Tâm ^(iv)	30.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	2.920.529.678	6.634.962.841
Cộng:	155.257.922.655	42.213.282.648
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	29.270.476.014	8.522.994.337
<i>Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco</i>	8.707.390.491	2.816.937.737
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	11.173.020.730	5.706.056.600
<i>Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco</i>	9.390.064.793	-

- (i) Khoản thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hạnh về tích lũy quỹ đất cho dự án Khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland tại phường 12, Tp. Vũng Tàu.
- (ii) Khoản thanh toán cho các hợp đồng về tích lũy quỹ đất cho dự án tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- (iii) Khoản thanh toán cho ông Hoàng Kim Minh về tích lũy quỹ đất cho dự án Cụm tiểu thủ công nghiệp và đô thị Phước Thắng.
- (iv) Khoản thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương Tâm tiền mua cổ phần Công ty CP TM và DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận theo hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng cổ phần số 01/2021/HĐCN/YNBT ngày 25/11/2021.
Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện các hợp đồng trên và chưa hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng.

5. Phải thu khác

a. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	3.142.580.359	-	3.695.517.030	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.000.000	-	5.000.000	-
Phải thu khác	92.566.749.231	-	3.746.346.864	-
<i>Cổ tức và lợi nhuận được chia</i>	558.702.900	-	-	-
<i>Công ty CP ĐT Xây dựng</i>	91.689.117.731	-	-	-
<i>Giải trí Đại Dương Vũng Tàu</i>	91.689.117.731	-	-	-
<i>Các khoản phải thu khác</i>	318.928.600	-	3.746.346.864	-
Cộng:	95.714.329.590	-	7.446.863.894	-
Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan	91.689.117.731	-	-	-
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu</i>	91.689.117.731	-	-	-

b. Phải thu dài hạn khác	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	22.320.000	22.320.000
Phải thu khác dài hạn ⁽ⁱ⁾	23.250.000.000	23.250.000.000
Cộng	23.272.320.000	23.272.320.000
Phải thu khác dài hạn là các bên liên quan	23.250.000.000	23.250.000.000
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu</i>	<i>23.250.000.000</i>	<i>23.250.000.000</i>

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

6. Hàng tồn kho	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
- Nguyên liệu, vật liệu	715.229.881	721.846.959
- Công cụ, dụng cụ	3.717.740	4.207.954
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	1.088.865.975.291	1.462.543.337.038
- Hàng hóa bất động sản (**)	110.394.244.964	114.367.985.060
- Hàng hóa	-	5.657.226
Cộng	1.199.979.167.876	1.577.643.034.237

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
(*) Chi phí SX, KD dở dang	1.088.865.975.291	1.462.543.337.038
- Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	30.894.204.465	29.616.390.732
- Khu nhà ở Hải Đăng tại phường 12 (the Light City)	938.802.036.463	1.237.704.932.018
- 10.000m2 đất Ngọc Tước	372.906.718	372.906.718
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P9, VT	4.182.740.272	3.535.229.192
- Khu nhà ở phía Tây 3/2	72.600.696.988	101.814.033.246
- Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ (63.400m2)	11.552.809.671	7.771.938.683
- Khu du lịch Giải trí Đại Dương tại phường 11	15.750.992.776	68.158.445.785
- Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	7.852.144.844	6.888.417.571
- Chung cư Ecotown Phú Mỹ	6.358.286.996	6.181.886.996
- Khu DL sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhất	499.156.098	499.156.097

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
(**) Hàng hóa bất động sản	110.394.244.964	114.367.985.060
- Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (lô A)	35.837.653.213	38.657.315.466
- Khu dân cư 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
- Căn hộ Fusion Suites Vũng Tàu	58.841.791.321	59.995.869.164
- Chung cư Bình Giã Resident	10.912.804.541	10.912.804.541
7. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKK)	956.598.669	956.598.669
- Cụm tiêu thụ CN & ĐT Phước Thắng	71.090.903.040	42.125.171.157
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	57.792.696.415	72.825.169.945
- Chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	1.609.090.909
- Khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland	5.033.695.188	5.033.695.188
- Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (2.641,1m ²)	43.891.307.774	43.891.307.774
- Khu nhà ở tại Bãi Dâu, Tp Vũng Tàu	87.171.973.013	83.693.882.495
- Khu nhà ở tại huyện Long Điền	375.204.482.239	-
Cộng	642.750.747.247	250.134.916.137

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

Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 39)

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính VND
Nguyên giá	
<i>Số dư đầu năm</i>	1.562.553.392
Tăng/ giảm trong năm	
<i>Số dư cuối năm</i>	1.562.553.392
Giá trị hao mòn lũy kế	
<i>Số dư đầu năm</i>	256.777.220
Khấu hao trong năm	195.319.176
<i>Số dư cuối năm</i>	452.096.396
Giá trị còn lại	
- Tại ngày đầu năm	1.305.776.172
- Tại ngày cuối năm	1.110.456.996

10. Tăng giảm bất động sản đầu tư	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu năm	17.741.150.000	35.803.288.527	53.544.438.527
- Tăng/(giảm) trong năm		2.819.662.253	2.819.662.253
- Số dư cuối năm	17.741.150.000	38.622.950.780	56.364.100.780
Giá trị hao mòn lũy kế			
- Số dư đầu năm		10.623.200.373	10.623.200.373
- Tăng/(giảm) trong năm		1.271.642.791	1.271.642.791
- Số dư cuối năm		11.894.843.164	11.894.843.164
Giá trị còn lại			
- Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	25.180.088.154	42.921.238.154
- Tại ngày cuối năm	17.741.150.000	26.728.107.616	44.469.257.616

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021 theo chuẩn mực kế toán số 05: Bất động sản đầu tư do Chuẩn mực kế toán số 05 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Công ty cũng không tiến hành định giá lại bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2021.

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

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại Hodeco Plaza, TTTM phường 7, Tp. Vũng Tàu	41.189.097.935	10.122.006.576	31.067.091.359
TT thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, Tp. Vũng Tàu	8.074.195.742	1.278.414.333	6.795.781.409
Tầng lửng lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp. Vũng Tàu	7.100.807.103	494.422.255	6.606.384.848
Cộng	56.364.100.780	11.894.843.164	44.469.257.616

11. Chi phí trả trước dài hạn	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	11.763.694.413	20.447.984.266
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	2.783.373.780	4.994.765.112
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	822.285.004	1.259.331.070
Chi phí các hoạt động của Văn phòng Công ty	1.402.819.428	1.429.898.352
Chi phí sửa chữa, cải tạo nhà cho thuê	370.178.216	740.356.432
Chi phí sửa chữa xe	389.596.992	65.819.603
Chi phí khác	747.197.841	86.011.909
Cộng	18.279.145.674	29.024.166.744
12. Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.768.299.369	20.057.393.862
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	1.275.176.473	30.028.285.502
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	9.306.274.664	29.764.733.604
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	1.005.923.261	11.241.039.549
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Nam Á	-	1.894.736.832
Đặng Phương Vy	26.797.250.000	-
Đỗ Văn Tặng	60.102.490.000	-
Đặng Văn Tàu	10.337.210.000	-
Các nhà cung cấp khác	3.967.275.467	7.387.474.903
Cộng	114.559.899.234	100.373.664.252
Phải trả người bán là các bên liên quan	12.349.750.506	79.850.412.968
<i>Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco</i>	<i>1.768.299.369</i>	<i>20.057.393.862</i>
<i>Công ty CP XD - Bất động sản Hodeco</i>	<i>1.275.176.473</i>	<i>30.028.285.502</i>
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	<i>9.306.274.664</i>	<i>29.764.733.604</i>

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Các khách hàng mua bất động sản	199.213.003.290	90.088.483.881
Các khách hàng khác	448.714.499	248.716.236
Cộng:	199.661.717.789	90.337.200.117

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2021 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2021 VND
- Thuế GTGT	14.246.009.305	80.449.702.253	70.983.200.144	23.712.511.414
- Thuế TTĐB	15.212.940	62.263.704	74.048.960	3.427.684
- Thuế TNDN	56.954.971.870	79.018.106.485	65.304.467.421	70.668.610.934
- Thuế TNCN	2.286.252.621	6.507.034.333	7.587.671.717	1.205.615.237
- Tiền sử dụng đất	545.186.339.829	1.023.326.551	546.209.666.380	-
- Các loại thuế khác	-	1.294.001.858	1.287.834.812	6.167.046
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	4.950.161.818	4.950.161.818	-
Cộng:	618.688.786.565	173.304.597.002	696.397.051.252	95.596.332.315



15. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Chi phí phải trả cho dự án 10.000m2 Ngọc Tước phường 8	1.726.759.545	1.726.759.545
Chi phí xây dựng khách sạn Fusion	3.605.265.108	5.267.950.784
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	341.790.289	341.790.289
Chi phí trích trước cho hoạt động khách sạn Fusion	1.362.841.463	1.696.939.834
Trích trước lãi trái phiếu phát hành	-	3.908.333.333
Chi phí phải trả khác		152.115.000
Cộng:	7.036.656.405	13.093.888.785
16. Phải trả ngắn hạn khác	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
- Kinh phí công đoàn	356.380.750	8.748.000
- Bảo hiểm xã hội, y tế	-	15.648.030
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	529.122.715	875.724.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	452.146.235.098	314.853.140.419
<i>Góp vốn liên doanh dự án 34.939 m2, phường 11 Châu Anh Dũng</i>	-	3.826.036.300
<i>Góp vốn dự án The Light City</i>	-	9.652.225.806
<i>Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion</i>	-	240.290.198.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát</i>	2.939.216.091	2.928.712.724
<i>Phạm Thị Thu Lộc</i>	16.453.977.140	22.353.977.140
<i>Phạm Thị Thu Lộc</i>	6.400.000.000	5.546.000.000
<i>Góp vốn dự án Đại Dương⁽ⁱ⁾</i>	390.000.000.000	-
<i>Góp vốn dự án nhà trẻ, khu văn hóa thể thao Phú Mỹ⁽ⁱⁱ⁾</i>	17.398.750.000	-
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	18.954.291.867	30.255.990.449
Cộng:	453.031.738.563	315.753.260.449

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

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

17. Các khoản vay và nợ

a. Vay ngắn hạn

	31/12/2021	Tăng/ (giảm) trong năm	01/01/2021
	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	247.985.509.593	(42.537.388.375)	290.522.897.968
Ngân hàng TMCP Dầu tư và Phát triển, CN BRVT ⁽¹⁾	63.490.618.978	(2.283.592.286)	65.774.211.264
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽²⁾	75.945.853.615	(6.444.608.187)	82.390.461.802
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu	-	(35.589.000.000)	35.589.000.000
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu ⁽³⁾	68.549.037.000	(1.220.187.902)	69.769.224.902
Công ty TNHH Lương Gia ⁽⁴⁾	25.000.000.000	-	25.000.000.000
Vay khác ⁽⁵⁾	15.000.000.000	3.000.000.000	12.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	243.869.088.252	119.586.337.640	- 124.282.750.612
Ngân hàng TMCP Dầu tư và Phát triển, CN BRVT ⁽⁶⁾	56.000.000.000	-	56.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽⁷⁾	16.392.661.440	6.822.307.728	9.570.353.712
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu	-	(2.166.660.000)	2.166.660.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽⁸⁾	149.790.000.000	103.890.000.000	45.900.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽⁹⁾	15.022.426.812	4.376.689.912	10.645.736.900
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu ⁽¹⁰⁾	6.664.000.000	6.664.000.000	-
Trái phiếu	-	(98.227.777.778)	98.227.777.778
Trái phiếu doanh nghiệp	-	(98.227.777.778)	98.227.777.778
Cộng	491.854.597.845	(21.178.828.513)	513.033.426.358

RI
INH
GT
10/12/2021

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/600346/HĐTD ngày 30/11/2020; Thời hạn cấp tín dụng: Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/11/2021; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức vay: 80.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,6%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 56.918.351.402 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/600346/HĐTD ngày 30/11/2021; Thời hạn cấp tín dụng: Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/11/2022; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức vay: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,6%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 6.572.267.576 đồng.

Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2021/600346/HĐ ngày 30/11/2021; Thời hạn thấu chi: Tối đa 59 ngày; Thời hạn hiệu lực: 12 tháng kể từ ngày 30/11/2021 đến ngày 30/11/2022; Hạn mức thấu chi: 20.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,6%/năm; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 0 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 165.496.022.180 đồng.

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 07/2020/25435/HĐHM ngày 27/11/2020; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng; Thời hạn rút vốn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 27/11/2020; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất: từ 7,9%/năm đến 8,05%/năm; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Tài sản đảm bảo tiền vay: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021 là: 38.072.623.703 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 08/2021/25435/HĐHM ngày 29/11/2021; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng; Thời hạn rút vốn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 29/11/2021; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất: từ 7,9%/năm đến 8,05%/năm; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Tài sản đảm bảo tiền vay: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021 là: 37.873.229.912 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 95.008.000.000 đồng.

(3) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 30325/2020/HĐHM-PN/PG BankVT ngày 06/08/2020; Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: từ 8,5%/năm đến 9%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 151.400.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 20.993.837.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.30358/2021/HĐTDHM-DN/PG BankVT ngày 28/9/2021; Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: từ 8,5%/năm đến 9%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 47.555.200.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng;

(4) Khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Lương Gia theo hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng số 01/2021/PLHĐVV-PTN ngày 12/5/2021; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 25/05/2021 đến ngày 24/05/2022; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất 9%/năm; Tài sản đảm bảo: không.

(5) Khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Kỳ hạn vay: 1 năm; Tài sản đảm bảo: Không. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 15.000.000.000 đồng.

(6) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất từ 8,5%/năm đến 9,1%/năm và được điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 168.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.

(7) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu

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

Hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/4/2021; Số tiền vay: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần; Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31/12/2021: 63.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 159.551.000.000 đồng.

(8) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN 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 8%/năm đến 8,3%/năm; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là: 75.468,6 m² đất tại phường 12 và toàn bộ QSDĐ hình thành từ vốn vay; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 82.298.250.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 32.500.000.000 đồng).

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: 8%/năm đến 8,3%/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 31/12/2021: 85.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8%/năm đến 8,3%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 437.884.456.266 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH/01 ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8%/năm đến 8,5%/năm; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng để tạo quỹ đất cho dự án Trần Phú Bãi Dâu, Phường 5, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 15.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 5.270.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

(9) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 9,6%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 67.334.030.784 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 15.022.426.812 đồng).

(10) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20142/2021/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 01/4/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Lãi suất 10,55%/năm; Thời hạn cho vay 36 tháng; Thời hạn rút vốn: 30 ngày kể từ ngày 12/3/2021; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 15.002.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 6.664.000.000 đồng).

b. Vay dài hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Bà Rịa - Vũng Tàu ⁽¹¹⁾	112.000.000.000	(84.000.000.000)	196.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽¹²⁾	49.000.000.000	46.607.338.560	2.392.661.440	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽¹³⁾	470.392.706.504	260.753.819.704	209.638.886.800	
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽¹⁴⁾	52.311.603.972	750.016.205	51.561.587.767	
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu ⁽¹⁵⁾	8.338.000.000	8.338.000.000	-	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn ⁽¹⁶⁾	31.709.630.600	31.709.630.600	-	
Các cá nhân khác ⁽¹⁷⁾	96.143.123.288	96.143.123.288	-	
Cộng	819.895.064.364	264.158.805.069	459.593.136.007	

(11) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất từ 8,5%/năm đến 9,1%/năm và được điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty;

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 168.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.

(12) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/4/2021; Số tiền vay: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng; Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31/12/2021: 63.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng).

(13) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, CN 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 8%/năm đến 8,3%/năm; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là: 75.468,6 m2 đất tại phường 12 và toàn bộ QSSĐ hình thành từ vốn vay; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 82.298.250.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 32.500.000.000 đồng).

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: 8%/năm đến 8,3%/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 31/12/2021: 85.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8%/năm đến 8,3%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 437.884.456.266 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH/01 ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8%/năm đến 8,5%/năm; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng để tạo quỹ đất cho dự án Trần Phú Bãi Dâu, Phường 5, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 15.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 5.270.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

- (14) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 9,6%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 67.334.030.784 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 15.022.426.812 đồng).
- (15) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20142/2021/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 01/4/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Lãi suất 10,55%/năm; Thời hạn cho vay 36 tháng; Thời hạn rút vốn: 30 ngày kể từ ngày 12/3/2021; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 15.002.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 6.664.000.000 đồng).
- (16) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000.000 đồng; Lãi suất: 10.3%/năm; Thời hạn vay: 72 tháng; Mục đích: thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu Đô thị Phước Thắng, Phường 12, Tp. Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 31.709.630.600 đồng.
- Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 591.050.000.000 đồng.
- (17) Khoản vay dài hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Kỳ hạn vay: 36 tháng; Tài sản đảm bảo: Không. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 96.143.123.288 đồng.

18. Dự phòng phải trả

a. Dự phòng phải trả ngắn hạn	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình An, phường 10	996.840.420	-
Cộng	996.840.420	-
b. Dự phòng phải trả dài hạn	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình An, phường 10	-	996.840.420
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	564.387.611	644.744.726
Cộng	564.387.611	1.641.585.146

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

19.1. Vốn chủ sở hữu: (Phụ lục 02, trang 40)

19.2. Các giao dịch vốn góp của chủ sở hữu	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020
	VND	VND
+ Vốn góp đầu năm	665.158.370.000	579.244.400.000
+ Vốn góp tăng trong năm ⁽ⁱ⁾	199.538.270.000	85.913.970.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	864.696.640.000	665.158.370.000
+ Cổ phiếu quỹ ⁽ⁱⁱ⁾	-	(10.568.802.507)

(i) Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021, Công ty đã hoàn thành việc phát hành hai đợt cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 43/NQ.ĐHCĐ ngày 21/4/2021 như sau:

- Đợt 1 vào quý 2 năm 2021: Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 25% (cổ đông hiện hữu sở hữu 66.515.837 cổ phiếu được nhận 16.628.037 cổ phiếu phát hành thêm). Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn đầu tư của Chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 166.280.370.000 đồng, do đó vốn điều lệ của Công ty tăng từ 665.158.370.000 đồng lên 831.438.740.000 đồng. Việc chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty cho các cổ đông đã được UBCK Nhà nước chấp thuận theo công văn số 3615/UBCK-QLCB ngày 15/7/2021 và đã được Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy phép đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 27 ngày 03/8/2021.

- Đợt 2 vào quý 3 năm 2021: Công ty đã phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2021 (3.325.790 cổ phiếu phát hành thêm). Trên cơ sở đó, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 831.438.740.000 đồng lên 864.696.640.000 đồng. Việc phát hành thêm cổ phiếu này của Công ty cho người lao động đã được UBCK Nhà nước chấp thuận theo công văn số 6285/UBCK-QLCB ngày 14/10/2021 và đã được Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy phép đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 28 ngày 28/10/2021.
- (ii) Từ ngày 07/01/2021 đến ngày 03/02/2021 Công ty đã bán 640.829 cổ phiếu quỹ với giá trung bình 39.244 đồng trên 1 cổ phiếu theo báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu quỹ số 64/CV-PTN ngày 04/02/2021 của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu.

19.3. Cổ phiếu	31/12/2021	01/01/2021
	<u>Cổ phiếu</u>	<u>Cổ phiếu</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	86.469.664	66.515.837
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	86.469.664	66.515.837
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>86.469.664</i>	<i>66.515.837</i>
Cổ phiếu quỹ	-	640.829
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	86.469.664	65.875.008
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>86.469.664</i>	<i>65.875.008</i>
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

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

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4/2021	Quý 4/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Doanh thu bất động sản	415.550.369.507	234.619.538.191
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.950.532.606	22.624.082.373
- Doanh thu xây dựng	-	-
Cộng:	<u>431.500.902.113</u>	<u>257.243.620.564</u>
02. Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý 4/2021	Quý 4/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Hàng bán bị trả lại	15.439.705.855	5.320.903.579
Cộng:	<u>15.439.705.855</u>	<u>5.320.903.579</u>

03. Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ	Quý 4/2021 VND	Quý 4/2020 VND
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	400.110.663.652	229.298.634.612
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	15.950.532.606	22.624.082.373
- Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	-	-
Cộng:	416.061.196.258	251.922.716.985
04. Giá vốn hàng bán	Quý 4/2021 VND	Quý 4/2020 VND
- Giá vốn của hàng hóa BĐS đã cung cấp	235.328.672.755	47.288.182.956
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	26.075.658.944	27.775.087.493
- Giá vốn xây dựng	-	-
Cộng:	261.404.331.699	75.063.270.449
05. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 4/2021 VND	Quý 4/2020 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	924.123.072	133.287.708
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	558.702.900	907.500.000
- Lãi bán hàng trả chậm	594.420.941	25.119.425
Cộng:	2.077.246.913	1.065.907.133
06. Chi phí tài chính	Quý 4/2021 VND	Quý 4/2020 VND
- Chi phí lãi vay	11.391.300.404	11.546.408.570
- Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá khoản đầu tư ngắn hạn	(179.800)	(86.800)
Cộng:	11.391.120.604	11.546.321.770

	Quý 4/2021	Quý 4/2020
	VND	VND
07. Thu nhập khác		
- Thu nhập từ thanh lý nhượng bán TSCĐ	-	222.847.248
- Xóa nợ phải trả	-	289.185.569
- Các khoản khác	3.043.034	18.042.394
Cộng:	3.043.034	530.075.211
08. Chi phí khác		
- Các khoản bị phạt	1.737.018.800	1.349.692.740
- Xóa nợ phải trả	-	377.975.937
- Các khoản khác	10.462.106	4.000.250
Cộng:	1.747.480.906	1.731.668.927
9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	479.330.979.767	15.940.620.043
- Chi phí nhân công	26.845.701.125	25.340.557.938
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.928.395.829	2.707.932.694
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	105.556.710.860	97.250.034.685
- Chi phí khác bằng tiền	9.809.918.635	571.325.453.837
Cộng:	624.471.706.216	712.564.599.197

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Báo cáo bộ phận chính yếu

a. Theo lĩnh vực kinh doanh:

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

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

Báo cáo kết quả kinh doanh theo bộ phận quý 4 năm 2021

Chỉ tiêu	KD Bất động sản	Xây dựng	Thương mại & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	400.110.663.652	-	15.950.532.606	416.061.196.258
Chi phí bộ phận	(235.328.672.755)	-	(26.075.658.944)	(261.404.331.699)
Kết quả kinh doanh bộ phận	164.781.990.897	-	(10.125.126.338)	154.656.864.559
Doanh thu tài chính				2.077.246.913
Chi phí tài chính				(11.391.120.604)
Chi phí bán hàng				(7.551.027.283)
Chi phí quản lý DN				(9.687.243.460)
Thu nhập khác				3.043.034
Chi phí khác				(1.747.480.906)
Thuế TNDN				(26.514.006.946)
Lợi nhuận sau thuế				99.846.275.307

b. Theo khu vực địa lý:

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

2. Thông tin về các bên liên quan:

Trong quý 4 năm 2021, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cuối năm phải thu/(Phải trả) VND
- Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm, DV		7.240.385.245
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	1.360.028.283
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	5.880.356.962
- Trả trước ngắn hạn cho người bán		29.270.476.014
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	8.707.390.491
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	9.390.064.793
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	11.173.020.730
- Phải thu khác ngắn hạn		91.689.117.731
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Công ty con	91.689.117.731
- Phải thu khác dài hạn		23.250.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Công ty con	23.250.000.000

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cuối năm phải thu/(Phải trả) VND
- Phải trả về thi công xây dựng		(12.349.750.506)
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	(1.768.299.369)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	(1.275.176.473)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	(9.306.274.664)

3. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận

Đơn vị tính: VND

Nội dung	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2021	Chênh lệch
Doanh thu thuần	251.922.716.985	416.061.196.258	164.138.479.273
Lợi nhuận sau thuế TNDN	118.341.618.107	99.846.275.307	(18.495.342.800)

Doanh thu thuần quý 4 năm 2021 tăng 65,15%; lợi nhuận sau thuế TNDN quý 4 năm 2021 giảm 15,63% so với cùng kỳ liền năm trước, nguyên nhân:

Doanh thu quý 4 năm 2021 được ghi nhận chủ yếu từ một phần dự án The Light city giai đoạn 1 và từ các dự án Tây 3/2, Ecotown Phú Mỹ. Tuy nhiên lợi nhuận giảm so với cùng kỳ do quý 4 năm 2020 Công ty ghi nhận phần lớn doanh thu từ dự án Ngọc Tước 2, dự án này có giá vốn thấp do Công ty có quỹ đất từ nhiều năm trước đây nên có tỷ suất lợi nhuận cao.

Vũng Tàu, ngày 19 tháng 01 năm 2022

Người lập

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

PHỤ LỤC 01

Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: đồng

STT	Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác (Fusion)	Tổng cộng VND
I	NGUYỄN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH						
1	Số dư đầu năm	37.784.080.927	15.961.994.832	8.445.253.030	2.769.531.758	297.542.449.533	362.503.310.080
2	Số tăng trong năm	-	-	4.268.300.000	591.660.910	-	4.859.960.910
	- Mua sắm mới	-	-	4.268.300.000	591.660.910	-	4.859.960.910
	- Xây dựng mới	-	-	-	-	-	-
3	Giảm trong năm	(387.942.638)	(94.463.000)	-	(362.309.818)	-	(844.715.456)
	- Thanh lý, nhượng bán	(387.942.638)	(94.463.000)	-	(362.309.818)	-	(844.715.456)
	- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4	Số dư cuối năm	37.396.138.289	15.867.531.832	12.713.553.030	2.998.882.850	297.542.449.533	366.518.555.534
II	GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ						
1	Số dư đầu năm	19.716.773.584	15.961.994.832	3.879.982.147	2.163.491.642	5.889.670.919	47.611.913.124
2	Khấu hao trong năm	1.304.558.924	-	1.025.264.525	434.386.566	7.143.346.636	9.907.556.651
3	Thanh lý, nhượng bán	(387.942.638)	(94.463.000)	-	(362.309.818)	-	(844.715.456)
4	Số dư cuối năm	20.633.389.870	15.867.531.832	4.905.246.672	2.235.568.390	13.033.017.555	56.674.754.319
III	GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH						
1	Tại ngày đầu năm	18.067.307.343	-	4.565.270.883	606.040.116	291.652.778.614	314.891.396.956
2	Tại ngày cuối năm	16.762.748.419	-	7.808.306.358	763.314.460	284.509.431.978	309.843.801.215

PHỤ LỤC 02
VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
SỐ DƯ ĐẦU NĂM TRƯỚC	579.244.400.000	84.785.554.877	(8.290.500)	87.933.849.585	162.010.521.811	913.966.035.773
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	229.549.049.428	229.549.049.428
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	85.913.970.000	-	-	-	(85.913.970.000)	-
- Mua CP quỹ	-	-	(10.560.512.007)	-	-	(10.560.512.007)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	14.479.931.995	(30.487.789.185)	(16.007.857.190)
- Biến động khác	-	-	-	-	-	-
SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY	665.158.370.000	84.785.554.877	(10.568.802.507)	102.413.781.580	275.157.812.054	1.116.946.716.004
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	166.280.370.000	-	-	-	(166.280.370.000)	-
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	310.677.063.360	310.677.063.360
- Bán cổ phiếu quỹ	-	14.547.089.554	10.568.802.507	-	-	25.115.892.061
- Phát hành cổ phiếu ESOP	33.257.900.000	-	-	-	-	33.257.900.000
- Trích lập các quỹ	-	-	-	22.954.904.942	(50.864.714.826)	(27.909.809.884)
- Biến động khác	-	-	-	-	-	-
SỐ DƯ CUỐI NĂM	864.696.640.000	99.332.644.431	-	125.368.686.522	368.689.790.588	1.458.087.761.541

Đơn vị tính: đồng

