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

HODECO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 4 - 2022

Vũng Tàu, tháng 01/2023

NỘI DUNG **Trang**

- **Bảng cân đối kế toán** 01 - 03
- **Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh** 04 - 05
- **Báo cáo lưu chuyển tiền tệ** 06 - 07
- **Thuyết minh Báo cáo tài chính** 08 - 46

Phụ lục 1 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình 47

Phụ lục 2 – Vốn chủ sở hữu 48 - 49

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022(*)
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		**2.271.433.735.874**	**2.670.419.985.510**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	**11.542.397.498**	**61.691.370.942**
1. Tiền	111		11.542.397.498	61.691.370.942
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		**71.590.101.632**	**9.544.550.884**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	111.442.477.635	9.544.906.075
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122	V.2a	(40.248.976.003)	(355.191)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	396.600.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		**1.088.650.554.008**	**730.995.447.443**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	703.687.852.136	585.184.369.740
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	337.377.288.437	145.992.728.384
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	10.500.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	43.787.486.930	5.916.158.142
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.702.073.495)	(6.097.808.823)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	**1.091.525.585.650**	**1.859.015.814.677**
1. Hàng tồn kho	141		1.091.824.633.269	1.859.314.862.296
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(299.047.619)	(299.047.619)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		**8.125.097.086**	**9.172.801.564**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		7.803.676.525	843.879.095
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		263.968.284	8.328.922.469
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16a	57.452.277	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		**2.150.533.893.179**	**1.106.462.021.071**
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		**22.320.000**	**23.272.320.000**
1. Phải thu dài hạn khách hàng			-	-
2. Phải thu dài hạn khác		V.6b	22.320.000	23.272.320.000
II. Tài sản cố định	220		**327.580.387.031**	**341.179.811.634**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	326.533.496.297	340.069.354.638
- Nguyên giá	222		423.532.096.912	424.672.064.457
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(96.998.600.615)	(84.602.709.819)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	1.046.890.734	1.110.456.996
- Nguyên giá	228		1.700.353.392	1.562.553.392
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(653.462.658)	(452.096.396)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022(*)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	**59.873.981.808**	**53.594.530.464**
- Nguyên giá	231		73.324.137.189	65.489.373.628
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(13.450.155.381)	(11.894.843.164)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.071.967.218.584**	**644.360.646.991**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	1.070.357.318.840	642.750.747.247
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	1.609.899.744	1.609.899.744
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		**686.626.314.533**	**23.809.840.168**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	673.162.314.533	10.345.840.168
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	13.464.000.000	13.464.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu từ nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		**4.463.671.223**	**20.244.871.814**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	3.853.969.465	19.102.670.310
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		609.701.758	1.142.201.504
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	245		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**4.421.967.629.053**	**3.776.882.006.581**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022(*)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		**2.558.061.564.398**	**2.292.904.517.624**
I. Nợ ngắn hạn	310		**1.588.026.126.674**	**1.469.191.290.275**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	137.102.897.815	167.581.504.334
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	94.063.621.028	199.851.896.489
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16b	247.572.362.792	96.854.521.103
4. Phải trả người lao động	314		10.839.152.428	9.104.513.747
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	17.561.356.547	7.601.579.223
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		73.849.073	294.464.998
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	335.059.472.895	455.602.031.174
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	721.810.481.389	521.782.333.494
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.20a	407.388.622	996.840.420
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		23.535.544.085	9.521.605.293

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022(*)
II. Nợ dài hạn	330		**970.035.437.724**	**823.713.227.349**
1. Phải trả người bán dài hạn	333		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	336		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	337		1.570.900.374	1.570.900.374
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	968.464.537.350	821.577.939.364
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	347		-	-
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20b	-	564.387.611
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		**1.863.906.064.655**	**1.483.977.488.957**
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	**1.863.906.064.655**	**1.483.977.488.957**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.080.856.930.000	864.696.640.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.080.856.930.000	864.696.640.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.332.644.431	99.332.644.431
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		158.173.858.021	126.874.171.240
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		503.039.253.125	370.315.519.504
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		83.520.702.271	60.976.213.244
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		419.518.550.854	309.339.306.260
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		22.503.379.078	22.758.513.782
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**4.421.967.629.053**	**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 18 tháng 01 năm 2023

Ghi chú: (*) Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2022 Công ty lấy số liệu cuối năm của báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 chuyển sang.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2022	Năm 2021 (*)	Năm 2022	Năm 2021 (*)
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	01	VI.01	**173.527.926.355**	**452.785.281.129**	**1.303.389.521.752**	**1.410.192.324.621**
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.02	-	15.439.705.855	5.358.598.369	57.869.693.186
3. Doanh thu thuần về bán hàng & CCDV	10	VI.03	**173.527.926.355**	**437.345.575.274**	**1.298.030.923.383**	**1.352.322.631.435**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	141.515.832.464	283.402.587.415	818.563.861.424	866.462.591.023
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & CCDV	20		**32.012.093.891**	**153.942.987.859**	**479.467.061.959**	**485.860.040.412**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	255.094.002.601	2.078.521.807	260.011.945.257	5.196.313.144
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	48.782.967.887	11.980.382.209	123.802.246.601	42.326.650.168
Trong đó: chi phí lãi vay	23		*21.784.568.140*	*11.980.562.009*	*82.313.917.092*	*41.795.454.701*
8. Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(17.683.181)	1.226.732.210	(7.287.018.946)	1.438.143.406
9. Chi phí bán hàng	25		3.248.526.371	8.594.095.012	22.989.323.571	22.738.380.107
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		16.365.258.360	13.600.284.402	47.445.827.571	40.335.190.062
11. Lợi nhuận từ hoạt động KD	30		**218.691.660.693**	**123.073.480.253**	**537.954.590.527**	**387.094.276.625**
12. Thu nhập khác	31	VI.07	851.390.405	6.466.945.985	2.878.956.011	7.056.512.542
13. Chi phí khác	32	VI.08	92.074.938	1.751.146.508	334.906.716	3.463.483.105
14. Lợi nhuận khác	40		**759.315.467**	**4.715.799.477**	**2.544.049.295**	**3.593.029.437**
15. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		**219.450.976.160**	**127.789.279.730**	**540.498.639.822**	**390.687.306.062**
16. CP thuế TNDN hiện hành	51		47.335.346.512	27.170.973.926	119.212.604.933	80.292.997.652

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2022	Năm 2021 (*)	Năm 2022	Năm 2021 (*)
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		532.499.746	(1.023.393.271)	532.499.746	(855.042.888)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		**171.583.129.902**	**101.641.699.075**	**420.753.535.143**	**311.249.351.298**
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		**171.981.662.845**	**99.499.853.400**	**419.518.550.854**	**309.339.306.260**
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		**(398.532.943)**	**2.141.845.675**	**1.234.984.289**	**1.910.045.038**

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

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2023

Ghi chú: (*) Báo cáo kết quả kinh doanh quý 4 năm 2021 Công ty lấy số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quí 4 năm 2021 đã được công bố thông tin và Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2021 Công ty lấy số liệu của Báo cáo của báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 (*)
1	2	3	4
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	**540.498.639.822**	**390.687.306.062**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	16.228.193.508	15.757.267.746
- Các khoản dự phòng	03	39.699.046.075	1.257.366.718
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền	04	6.573.744	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.420.543.849)	(5.362.139.173)
- Chi phí lãi vay	06	82.313.917.092	41.795.454.700
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	**677.325.826.392**	**444.135.256.053**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(316.501.869.329)	(254.981.856.460)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	339.883.657.434	(129.725.189.257)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(390.944.775.987)	(251.048.929.424)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	8.288.903.415	13.084.533.937
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(101.897.571.560)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(82.313.917.092)	(41.795.454.700)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(19.473.698.368)	(66.415.221.174)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	13.420.000	1.490.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(25.481.527.955)	(22.416.553.263)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	**88.898.446.950**	**(309.161.924.288)**
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	(22.191.555.104)	(20.854.401.753)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	12.876.102.635	519.090.910
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(10.896.600.000)	(50.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	50.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(758.909.287.221)	(30.000.000.000)

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 (*)
1	2	3	4
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	290.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.487.598.722	3.534.322.252
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	**(484.633.740.968)**	**(46.800.988.591)**
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	-	59.973.792.061
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	1.164.348.728.851	1.090.056.769.932
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(817.433.982.970)	(761.231.743.210)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.320.000.000)	(1.072.914.377)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	**345.594.745.881**	**387.725.904.406**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(50.140.548.137)**	**31.762.991.527**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	61.689.519.379	29.928.379.415
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(6.573.744)	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**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 18 tháng 01 năm 2023

Ghi chú: (*)Báo cáo LCTT cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 Công ty lấy số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sỡ hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà được thành lập theo quyết định số 1274/QĐ – TTg ngày 26/09/2001 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc chuyển doanh nghiệp Nhà Nước thành Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy đăng ký kinh doanh số 3500444601 (số cũ 4903000036) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28/12/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 28 tháng 10 năm 2021, đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 18 tháng 7 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

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

Vốn điều lệ: 1.080.856.930.000 đồng.

Đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

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

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

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

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
	ngày 07/8/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	măng; Xây lắp; kinh doanh bất động sản.	
Công ty MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số **3502469337** đăng ký lần đầu ngày 20/01/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Dịch vụ	100%
Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số **3501773888** đăng ký lần đầu ngày 19/01/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	35%
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số **3400907831** đăng ký lần đầu ngày 04/8/2011, thay đổi lần thứ 17 ngày 21/6/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bình Thuận cấp	Dịch vụ	30%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số **3502393695** đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 04 năm 2019, đăng ký thay đổi lần 02 ngày 01/6/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Xây dựng nhà để ở	47,29%

2. Ngành nghề kinh doanh

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

2. Hình thức kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Các công ty con

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

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

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động

như dự kiến.Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 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 khác	03 - 15 năm
- Tài sản cố định vô hình	03 - 08 năm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

tư nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi như phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư khác

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

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí khác

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

13. Phân phối lợi nhuận:

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

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

14. Cổ phiếu quỹ

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

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế

- Thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng mức thuế suất là 20%.

- Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.

- Theo quy định hiện hành, số liệu thuế sẽ được cơ quan thuế quyết toán. Các khoản chênh lệch giữa số thuế theo quyết toán và khoản dự trù 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 c hỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có. Các khoản lỗ sau khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chuyển sang các năm sau theo kế hoạch chuyển lỗ đăng ký với cơ quan thuế.

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

18. Báo cáo bộ phận

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

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

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

19. Ước tính kế toán

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

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

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
- Tiền mặt	749.584.534	1.537.046.511
- Tiền gửi ngân hàng	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**

2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2022			01/01/2022		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng (*)
Cổ phiếu	111.442.477.635	71.193.501.632	(40.248.976.003)	9.544.906.075	9.544.550.884	(355.191)
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	-	-	-	1.055.791	700.600	(355.191)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN (BID)	-	-	-	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) (i)	107.248.710.303	66.999.734.300	(40.248.976.003)	5.350.000.000	5.350.000.000	-
Cộng	**111.442.477.635**	**71.193.501.632**	**(40.248.976.003)**	**9.544.906.075**	**9.544.550.884**	**(355.191)**

(i) Cổ phiếu Công ty cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB): Trong quý 1 năm 2022, Công ty mua thêm 2.800.000 cổ phiếu; trong quý 4 năm 2022 Công ty được chia cổ tức bằng cổ phiếu với tổng số cổ phiếu được chia là 711.249 cổ phiếu.

(*) Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND
Số đầu năm	(355.191)	(826.391)
Trích lập dự phòng	(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	31/12/2022 VND			01/01/2022 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	396.600.000	396.600.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh, CN Vũng Tàu (*)	396.600.000	396.600.000	-	-	-	-
Cộng	**396.600.000**	**396.600.000**	-	-	-	-

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

c/ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2022 VND		01/01/2022 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 liên kết	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco (560.000 CP - 35%)	6.875.520.416	7.627.040.168
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn (271.880 CP -21,75%) (i)	2.718.800.000	2.718.800.000
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận (10.000.000 CP -30,3%) (ii)	93.483.461.364	-
Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương . Vũng Tàu (30.500.000 CP -47,29%) (iii)	570.084.532.753	-
Cộng	**673.162.314.533**	**10.345.840.168**

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

(ii) Trong năm, Công ty mua 10.000.000 cổ phần của Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận với giá mua 10.000 đồng/CP.
(iii) Trong quý 4 năm 2022, Công ty đã bán 5.000.000 cổ phần và góp vốn thêm tương ứng 15.000.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**31/12/2022**		**01/01/2022**	
	VND		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	(6.482.713.495)	73.420.759.362	(5.878.448.823)
Cộng	**703.687.852.136**	**(6.702.073.495)**	**585.184.369.740**	**(6.097.808.823)**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	**31/12/2022**	**01/01/2022**
	VND	VND
Nguyễn Thị Hạnh (i)	94.223.262.000	33.226.462.000
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	3.329.697.681	5.901.171.481
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 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
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
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển XD Đại Phát	333.182.000	4.323.631.253
Công ty TNHH Redbud Việt Nam	-	3.040.400.000
Khoản trả cho tích lũy quỹ đất tại huyện Long Điền (ii)	109.307.500.000	15.000.000.000
Hoàng Kim Minh (iii)	98.781.500.000	18.722.970.000
Nguyễn Thị Phương Tâm	-	30.000.000.000
Công ty CP Skool Việt Nam	3.132.000.000	-
Công ty CP Thiết kế Xây dựng Tùng Anh	9.761.434.659	-
Các nhà cung cấp khác	6.090.312.097	8.542.868.790
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
Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco	-	*11.173.020.730*

(i) Khoản thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hạnh về tích lũy quỹ đất cho dự án Khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland tại phường 12, Tp. Vũng Tàu.
(ii) Khoản thanh toán cho các hợp đồng về tích lũy quỹ đất cho dự án tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
(iii) Khoản thanh toán cho ông Hoàng Kim Minh về tích lũy quỹ đất cho dự án Cụm tiểu thủ công nghiệp và đô thị Phước Thắng.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện các hợp đồng trên và chưa hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng.

5. Cho vay ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Bạch Thị Mai Hiên	3.500.000.000	-
Lê Trung Thành	3.500.000.000	-
Nguyễn Hồng Nam	3.500.000.000	-
Cộng	**10.500.000.000**	**-**

Công ty cho các cá nhân vay vốn với kỳ hạn 03 tháng, lãi suất 11%/năm.

6. Phải thu khác

a. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2022 VND		01/01/2022 VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	11.452.281.096	-	4.531.862.243	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.000.000	-	18.000.000	-
Phải thu khác	32.317.205.834	-	1.366.295.899	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sakura	*23.700.000.000*	-	-	-
Công ty CP ĐT Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	*4.444.449.757*	-	-	-
Các khoản phải thu khác	*4.172.756.077*	-	*1.366.295.899*	-
Cộng	**43.787.486.930**	**-**	**5.916.158.142**	**-**
Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan	4.542.193.409	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	*4.444.449.757*	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	*97.743.652*	-	-	-

b. Phải thu dài hạn khác	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ký quĩ, ký cược dài hạn	22.320.000	23.272.320.000
Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh BRVT	-	*23.250.000.000*
Công ty LBM	*22.320.000*	*22.320.000*
Cộng	**22.320.000**	**23.272.320.000**

7. Hàng tồn kho	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
- Nguyên liệu, vật liệu	3.385.548.516	2.021.132.787
- Công cụ, dụng cụ	31.160.000	115.277.174
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	987.988.358.336	1.745.453.190.461
- Thành phẩm	756.672.015	1.248.314.801
- Thành phẩm bất động sản (**)	99.561.477.726	110.394.244.964
- Hàng hóa	101.416.676	82.702.109
Cộng giá gốc hàng tồn kho	**1.091.824.633.269**	**1.859.314.862.296**
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(299.047.619)	(299.047.619)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	**1.091.525.585.650**	**1.859.015.814.677**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
(*) Chi phí SX, KD dở dang ngắn hạn	**987.988.358.336**	**1.745.453.190.461**
- Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	34.653.471.300	30.894.204.465
- Khu nhà ở Hải Đăng P12 (the Light City)	811.158.486.221	938.802.036.463
- 10.000m2 đất Ngọc Tước	-	372.906.718
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P9, VT	3.462.504.066	4.182.740.272
- Khu nhà ở phía Tây 3/2	73.428.198.679	72.600.696.988
- Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ (63.400m2)	10.691.993.666	11.552.809.671
- Khu du lịch Giải trí Đại Dương tại phường 11	-	640.341.688.283
- 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 DL sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhát	-	499.156.098
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2 tại phường 8	34.065.017.717	-
- Công trình khác	12.869.736.849	31.996.519.663

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
(**) Hàng hóa bất động sản	**99.561.477.726**	**110.394.244.964**
- Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (lô A)	33.020.531.196	35.837.653.213
- 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	61.738.950.641	58.841.791.321
- Chung cư Bình Giã Resident	-	10.912.804.541

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	956.598.669	956.598.669
- Cụm tiểu thủ CN & ĐT Phước Thắng	137.106.933.979	71.090.903.040
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	-	57.792.696.415
- Chung cư 25 tầng Ngọc Tước	-	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 (2.641,1m2)	43.891.307.774	43.891.307.774
- Khu nhà ở tại Bãi Dâu, Tp Vũng Tàu	88.546.032.489	87.171.973.013
- Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	9.511.553.935	-
- Khu nhà ở tại huyện Long Điền	508.879.215.493	375.204.482.239
- Khu nhà ở 18,54ha tại phường 12, Tp. Vũng Tàu	275.932.825.215	-
- Khu DL sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhát	499.156.098	-
Cộng	**1.070.357.318.840**	**642.750.747.247**

9. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình *(Phụ lục 01 trang 46)*

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	**1.562.553.392**
Tăng/ (giảm) trong năm	137.800.000
Số dư cuối năm	**1.700.353.392**
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	**452.096.396**

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính VND
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/(giảm) 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**
- Tăng/(giảm) 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**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 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 của Công ty tại ngày 31/12/2022 như sau:

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại 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

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Tầng lửng lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp. Vũng Tàu	9.917.929.120	778.067.864	9.139.861.256
Bất động sản cho thuê tại chung cư Bình Giã	10.912.804.541	220.928.489	10.691.876.052
Cộng	**70.094.027.338**	**13.450.155.381**	**56.643.871.957**

b. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

	Quyền sử dụng đất VND
Nguyên giá	
- Số dư đầu năm	**9.125.272.848**
- Tăng/(giảm) trong năm	(5.895.162.997)
- Số dư cuối năm	**3.230.109.851**
Giá trị hao mòn lũy kế	
- Số dư đầu năm	-
- Tăng/(giảm) trong năm	-
- Số dư cuối năm	-
Giá trị còn lại	
- Tại ngày đầu năm	**9.125.272.848**
- Tại ngày cuối năm	**3.230.109.851**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chờ tăng giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 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.

12. Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Văn phòng của Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.609.899.744	1.609.899.744
Cộng	**1.609.899.744**	**1.609.899.744**

13. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	2.503.686.057	11.763.694.413

13. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	546.957.448	2.783.373.780
Chi phí các 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	587.028.374	1.302.338.030
Chi phí khác	216.297.586	1.480.266.443
Cộng	**3.853.969.465**	**19.102.670.310**

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	22.941.031.419	9.306.274.664
Công ty TNHH Anh Cường Thịnh	3.409.209.265	3.392.605.310
Công ty TNHH XD Kỹ thuật cơ điện VNEC	6.624.346.517	1.005.923.261
Công ty CP Phát Triển TM Toàn Khoa	6.437.612.994	7.009.265.300
Công ty TNHH TM-DV-XD Hoàng Anh	9.262.116.405	9.784.145.200
Doanh Nghiệp Tư nhân Yến Nhung	3.748.497.013	4.501.106.230
Công ty CP Tân Thành Nam	2.007.981.630	2.007.981.630
Công ty CP ĐT và KD VLXD FICO	367.605.123	3.241.656.200
Công ty TNHH Vạn Đức	249.138.150	2.216.743.000
Công ty CP ĐT TMDV LAMA IDICO	-	3.645.315.440
Đặng Phương Vy	7.124.465.000	26.797.250.000
Đỗ Văn Tặng	8.143.680.000	60.102.490.000
Đặng Văn Tàu	6.414.423.882	10.337.210.000
Nguyễn Thị Hạnh	5.083.500.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Dương Gia Phát	3.338.920.357	3.239.702.929
Công ty CP Đầu tư Demandco	7.248.821.373	-
Nguyễn Thị Phương Tâm	13.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây lắp Đại Việt	2.713.363.959	1.453.663.959
Công ty TNHH ĐT và PT XD Đại Phát	3.699.301.155	
Các nhà cung cấp khác	25.288.883.573	19.540.171.211

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Cộng	**137.102.897.815**	**167.581.504.334**
	22.941.031.419	9.306.274.664
Phải trả người bán là các bên liên quan		
Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco	*22.941.031.419*	*9.306.274.664*

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	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 và các khoản phải thu, nộp nhà nước

a. Thuế và các khoản phải thu của Nhà nước	01/01/2022 VND	Số phải thu VND	Số thực nộp VND	31/12/2022 VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	-	57.030.847	57.030.847
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	-	-	421.430	421.430
Cộng	-	-	**57.452.277**	**57.452.277**

b. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	01/01/2022 VND	Số phải nộp VND	Số thực nộp VND	31/12/2022 VND
- Thuế GTGT	24.141.096.495	72.884.161.461	27.228.626.695	69.796.631.261
- Thuế TTDB	3.427.684	23.221.018	24.735.416	1.913.286
- Thuế TNDN	71.473.054.587	119.212.604.933	19.416.667.521	171.268.991.999
- Thuế TNCN	1.230.775.291	11.486.224.277	6.548.035.620	6.168.963.948
- Tiền sử dụng đất	-	720.959.075	394.256.575	326.702.500
- Các loại thuế khác	6.167.046	537.730.256	534.737.504	9.159.798
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	58.321.626.294	58.321.626.294	-
Cộng	**96.854.521.103**	**263.186.527.314**	**112.468.685.625**	**247.572.362.792**

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí phải trả cho dự án 10.000m2 Ngọc Tước phường 8	-	1.726.759.545
Chi phí xây dựng khách sạn Fusion	-	3.605.265.108
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	341.790.289	341.790.289
Chi phí trích trước cho hoạt động khách sạn Fusion	1.141.188.742	1.362.841.463
Chi phí chung cư Bình An	177.090.000	-
Chi phí lãi vay	15.901.287.516	-
Chi phí phải trả khác	-	564.922.818
Cộng	**17.561.356.547**	**7.601.579.223**

18. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	501.593.734	570.276.072
- Bảo hiểm xã hội, y tế	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
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*
Nhận vốn góp dự án Đại Dương (i)	*285.415.000.000*	*390.000.000.000*
Nhận vốn góp dự án nhà trẻ, khu văn hóa thể thao Phú Mỹ (ii)	*19.398.750.000*	*17.398.750.000*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	*15.730.124.628*	*21.240.136.582*
Cộng	**335.059.472.895**	**455.602.031.174**

(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.

19. Các khoản vay

a/ Vay ngắn hạn	31/12/2022 VND	Tăng/(giảm) trong năm VND	01/01/2022 VND
Vay ngắn hạn	**398.004.597.505**	**120.746.852.263**	**277.257.745.242**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT (1)	72.300.762.416	(6.812.522.511)	79.113.284.927
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu (2)	70.557.437.954	(5.388.415.661)	75.945.853.615
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu (3)	66.337.020.063	(2.212.016.937)	68.549.037.000
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT (4)	14.700.000.000	5.600.430.300	9.099.569.700
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn (5)	90.109.377.072	90.109.377.072	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu (6)	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Công ty TNHH Lương Gia (7)	25.000.000.000	-	25.000.000.000
Vay khác (8)	39.000.000.000	19.450.000.000	19.550.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	**323.805.883.884**	**79.281.295.632**	**244.524.588.252**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT (9)	56.000.000.000	-	56.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu (10)	14.000.000.000	(2.392.661.440)	16.392.661.440
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu (11)	153.516.000.000	3.726.000.000	149.790.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu (12)	32.289.927.008	17.267.500.196	15.022.426.812
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu (13)	50.664.000.000	44.000.000.000	6.664.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT (14)	655.500.000	-	655.500.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn (15)	16.680.456.876	16.680.456.876	-
Cộng	**721.810.481.389**	**200.028.147.895**	**521.782.333.494**

(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 01/2021/600346/HĐTD ngày 30/11/2021; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức vay: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 8,3%/năm đến 10,5%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 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 02/01/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 06 tháng; Lãi suất: 7,5%/năm; Hạn mức vay: 5.000.000.000 đồng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Tài sản đảm bảo của bên thứ ba; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 4.950.200.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 2.940.000.000 đồng

Hợp đồng số 01/2021/600377/HĐTD ngày 23/07/2021; Hạn mức vay: 30.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến ngày 21/10/2022; Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày cấp tín dụng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Lãi suất: 8%/năm; Tài sản đảm bảo: Các hợp đồng thế chấp tài sản bởi bên thứ ba. Số dư nợ vay tại 31/12/2022: 10.124.982.404 đồng.

(2) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/25435/HĐHM ngày 06/12/2022; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng (*Trong đó* đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ bảo lãnh, mở L/C (nếu có) tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 08/2021/25435/HĐHM ngày 29/11/2021 sang); Lãi suất: từ 9,15%/năm đến 11,25%/năm; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Tài sản đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022 là: 70.557.437.954 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 theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.30392/2022/HĐTDHM-DN/PG BankVT ngày 16/11/2022; Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng (*Trong đó* đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.30358/2021/HĐTDHM-DN/PG BankVT ngày 28/9/2021 sang); Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: từ 8,6%/năm đến 13%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 66.337.020.063 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng;

(4) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo 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; Thời hạn cấp tín dụng: đến 20/12/2022; Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích vay: cho vay phục vụ thi công công trình; Lãi suất: 7,5%/năm; Tài sản đảm bảo: Các hợp đồng thế chấp tài sản bởi bên thứ ba; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 14.700.000.000 đồng.

(5) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 122/2021/HDTD/TTKD.KDG/01 ngày 22/11/2021; Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 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: 10,3%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay 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: 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.

(6) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 2022/HDC-VCB/HDHM ngày 10/01/2022; Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: từ 7,0%/năm đến 8,2%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 20.000.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 152.824.000.000 đồng;

(7) Khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Lương Gia theo hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng số 02/2022/PLHĐVV-PTN ngày 24/5/2022; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 25/05/2022 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.

(8) Khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Kỳ hạn vay: 1 năm; Tài sản đảm bảo: Không. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 39.000.000.000 đồng.

(9) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 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).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.

(10) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/4/2021; Số tiền vay: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10,1%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần; Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31/12/2022: 49.000.000.000 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.

(11) 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 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: 75.468,6 m2 đất tại phường 12 và toàn bộ QSDĐ hình thành từ vốn vay; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022: 52.500.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 35.000.000.000 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).

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: từ 9,2%/năm đến 10,2%/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 31/12/2022: 372.169.456.266 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: 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).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

(12) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất: 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 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 31/12/2022: 116.843.946.773 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 32.289.927.008 đồng).

(13) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20142/2021/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 01/4/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,7%/năm đến 10,4%/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 31/12/2022: 8.338.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 6.664.000.000 đồng).

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022; Hạn mức vay: 220.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,7%/năm đến 13%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Thời hạn rút vốn: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 198.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 44.000.000.000 đồng).

(14) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Công thương, CN Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng cho vay hạn mức số 1301/2021-HĐCVHM/NHCT880-Hodeco ngày 22/02/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: trong vòng 3 tháng; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích vay: đầu tư trạm trộn bê tông; Lãi suất: 8,4%/năm; Tài sản đảm bảo: Trạm trộn bê tông; Giá trị tài sản thế chấp: 5.267.900.000 đồng; 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).

Hợp đồng cho vay hạn mức số 3103/2021-HĐCVHM/NHCT880-Hodeco ngày 02/4/2021; Hạn mức vay: 1.830.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: trong vòng 3 tháng; Thời hạn vay: 48 tháng; Mục đích vay: đầu tư 03 xe trộn bê tông; Lãi suất: 8,4%/năm; Tài sản đảm bảo: 02 xe trộn bê tông; Giá trị tài sản thế chấp: 3.660.000.000 đồng; 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).

(15) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 57/2021/HDTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000.000 đồng; Lãi suất: 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 31/12/2022: 87.572.398.600 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.876 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 591.050.000.000 đồng.

b) Vay dài hạn

	31/12/2022 VND	Tăng/(giảm) trong năm VND	1/1/2022 VND
Vay dài hạn	**939.796.988.199**	**- 118.219.048.835**	**821.577.939.364**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT (16)	56.000.000.000	(56.000.000.000)	112.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu (17)	35.000.000.000	(14.000.000.000)	49.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu (18)	338.781.706.504	(131.611.000.000)	470.392.706.504
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu (19)	84.554.019.765	32.242.415.793	52.311.603.972
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu (20)	155.674.000.000	147.336.000.000	8.338.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT (21)	1.027.375.000	(655.500.000)	1.682.875.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn (22)	70.891.941.724	39.182.311.124	31.709.630.600
Các cá nhân khác (23)	197.867.945.206	101.724.821.918	96.143.123.288
Trái phiếu	**28.667.549.151**	**28.667.549.151**	-
Trái phiếu doanh nghiệp (24)	28.667.549.151	28.667.549.151	
Cộng	**968.464.537.350**	**146.886.597.986**	**821.577.939.364**

(16) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 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)..
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.

(17) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/4/2021; Số tiền vay: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10,1%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần; Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31/12/2022: 49.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng).

(18) 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 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: 75.468,6 m2 đất tại phường 12 và toàn bộ QSSĐ hình thành từ vốn vay; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022: 52.500.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 35.000.000.000 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).

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: từ 9,2%/năm đến 10,2%/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 31/12/2022: 372.169.456.266 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: 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).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

(19) 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: 9,15%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 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 31/12/2022: 116.843.946.773 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 32.289.927.008 đồng).

(20) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20142/2021/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 01/4/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,7%/năm đến 10,4%/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 31/12/2022: 8.338.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 6.664.000.000 đồng).

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022; Hạn mức vay: 220.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,7%/năm đến 13%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Thời hạn rút vốn: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 198.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 44.000.000.000 đồng).

(21) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương, CN Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng cho vay hạn mức số 1301/2021-HĐCVHM/NHCT880-Hodeco ngày 22/02/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: trong vòng 3 tháng; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích vay: đầu tư trạm trộn bê tông; Lãi suất: 8,4%/năm; Tài sản đảm bảo: Trạm trộn bê tông; Giá trị tài sản thế chấp: 5.267.900.000 đồng; 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).

Hợp đồng cho vay hạn mức số 3103/2021-HĐCVHM/NHCT880-Hodeco ngày 02/4/2021; Hạn mức vay: 1.830.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: trong vòng 3 tháng; Thời hạn vay: 48 tháng; Mục đích vay: đầu tư 03 xe trộn bê tông; Lãi suất: 8,4%/năm; Tài sản đảm bảo: 02 xe trộn bê tông; Giá trị tài sản thế chấp: 3.660.000.000 đồng; 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).

(22) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 57/2021/HDTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000.000 đồng; Lãi suất: 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 31/12/2022: 87.572.398.600 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.876 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 591.050.000.000 đồng.

(23) 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 31/12/2022: 197.867.945.206 đồng.

(24) Là trái phiếu doanh nghiệp do Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu phát hành với mệnh giá 100 triệu 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 06 tháng một lần theo lãi suất cơ sở cộng biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Thời hạn trái phiếu: 24 tháng từ ngày 31/10/2022 đến 31/10/2024. Mục đích phát hành trái phiếu: đầu tư vào dự án the Light City tại phường 12, Tp Vũng Tàu.

20. Dự phòng phải trả

a. Dự phòng phải trả ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
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	-
Cộng	**407.388.622**	**996.840.420**

b. Dự phòng phải trả dài hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	-	564.387.611
Cộng	**-**	**564.387.611**

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

21.1. Vốn chủ sở hữu: *(Phụ lục 02, trang 47 và trang 48)*

21.2. Vốn góp của chủ sở hữu	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 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
+ Cổ phiếu quỹ	-	-

(i) Trong năm, 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 86.469.664 cổ phiếu được nhận 21.616.029 cổ phiếu phát hành thêm) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 18/NQ.ĐHCĐ ngày 31/3/2022. 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 216.160.290.000 đồng, do đó vốn điều lệ của Công ty tăng từ 864.696.640.000 đồng lên 1.080.856.930.000 đồng. Công ty đã tiến hành thủ tục đăng ký thay đổi giấy phép kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật.

21.3. Cổ phiếu	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 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*
Cổ phiếu quỹ	-	-
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 đang lưu hành: 10.000 VND

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

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
- Doanh thu bán hàng	28.547.199.449	32.832.158.174
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	36.310.941.686	19.631.661.820
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	623.230.577
- Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	108.669.785.220	399.698.230.558
Cộng	**173.527.926.355**	**452.785.281.129**

02. Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
Hàng bán bị trả lại	-	15.439.705.855
Cộng	**-**	**15.439.705.855**

03. Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
- Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa	28.547.199.449	32.832.158.174
- Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	36.310.941.686	19.631.661.820
- Doanh thu thuần hợp đồng XD	-	623.230.577
- Doanh thu thuần kinh doanh BĐS	108.669.785.220	384.258.524.703
Cộng	**173.527.926.355**	**437.345.575.274**

04. Giá vốn hàng bán	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	25.777.807.160	29.685.926.434
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	37.928.141.083	29.428.620.058
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	183.495.335
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	77.809.884.221	224.104.545.588
Cộng	**141.515.832.464**	**283.402.587.415**

05. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	163.982.588	925.397.966
- Lãi bán cổ phần	254.651.707.326	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	558.702.900
- Lãi chênh lệch tỷ giá	186.286.187	-
- Lãi bán hàng trả chậm	92.026.500	594.420.941
Cộng	**255.094.002.601**	**2.078.521.807**

06. Chi phí tài chính	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
- Lãi tiền vay	21.784.568.140	11.980.562.009
- Chiết khấu thanh toán	1.232.320.000	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	6.573.744	-
- Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá khoản đầu tư ngắn hạn	25.759.506.003	(179.800)
- Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	**48.782.967.887**	**11.980.382.209**

07. Thu nhập khác	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
- Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	810.040.420	-
- Các khoản khác	41.349.985	6.466.945.985
Cộng	**851.390.405**	**6.466.945.985**

08. Chi phí khác	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
- Các khoản bị phạt, truy thu	88.802.889	1.737.018.800
- Các khoản khác	3.272.049	14.127.708
Cộng	**92.074.938**	**1.751.146.508**

09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
- Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	84.198.495.139	526.329.056.344
- Chi phí nhân công	31.794.548.131	37.195.355.063
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.604.363.048	4.052.163.822
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.014.844.708	106.669.788.928
- Chi phí khác bằng tiền	58.399.306.529	11.028.491.473
Cộng	**215.011.557.555**	**685.274.855.630**

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 2022:

Chỉ tiêu	KD Bất động sản	Xây dựng	Thương mại & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	108.669.785.220	-	64.858.141.135	173.527.926.355
Chi phí bộ phận	(77.809.884.221)	-	(63.705.948.243)	(141.515.832.464)
Kết quả kinh doanh bộ phận	**30.859.900.999**	**-**	**1.152.192.892**	**32.012.093.891**
Doanh thu tài chính				255.094.002.601
Chi phí tài chính				(48.782.967.887)
Lãi trong công ty liên kết				(17.683.181)
Chi phí bán hàng				(3.248.526.371)
Chi phí quản lý DN				(16.365.258.360)
Thu nhập khác				851.390.405
Chi phí khác				(92.074.938)
Thuế TNDN hiện hành				(47.335.346.512)
Thuế TNDN hoãn lại				(532.499.746)
Lợi nhuận sau thuế				**171.583.129.902**

b, Theo khu vực địa lý:
Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

2. Thông tin về các bên liên quan

Trong kỳ từ 01/01/2022 đến 31/12/2022, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối kỳ phải thu/(Phải trả) VND
- Phải thu khác ngắn hạn		**39.603.075.678**	**4.542.193.409**
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Công ty liên kết	39.505.332.026	4.444.449.757
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	97.743.652	97.743.652
- Phải trả về thi công xây dựng		**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)

3. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận

Đơn vị tính: VND

Nội dung	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2022	Chênh lệch
Doanh thu thuần	437.345.575.274	173.527.926.355	(263.817.648.919)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	101.641.699.075	171.583.129.902	69.941.430.827

Doanh thu thuần hợp nhất quí 4 năm 2022 giảm 60,32%; lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất quý 4 năm 2022 tăng 68,81% so với cùng kỳ liền năm trước.

Nguyên nhân: Doanh thu quý 4 năm 2022 sụt giảm nhiều so với năm 2021 do những yếu tố khách quan của tác động không tốt đến lĩnh vực bất động sản. Tuy nhiên, trong quý 4 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 quý 4 năm 2022 tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước.

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

Lập ngày 18 tháng 01 năm 2023

PHỤ LỤC 01

Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác (Fusion)	Tổng cộng
I	**NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH**						
1	**Số dư đầu năm**	**45.331.843.641**	**34.879.320.173**	**43.716.811.377**	**3.201.639.733**	**297.542.449.533**	**424.672.064.457**
2	**Số tăng trong năm**	**236.109.289**	**646.818.182**	**4.276.531.111**	**592.096.235**	**-**	**5.751.554.817**
	- Mua sắm mới	-	646.818.182	4.276.531.111	592.096.235	-	5.515.445.528
	- Xây dựng mới	236.109.289	-	-	-	-	236.109.289
3	**Giảm trong năm**	**(350.306.819)**	**(110.600.000)**	**(1.508.885.714)**	**(196.056.700)**	**(4.725.673.129)**	**(6.891.522.362)**
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.508.885.714)	-	-	(1.508.885.714)
	- Giảm khác	(350.306.819)	(110.600.000)	-	(196.056.700)	(4.725.673.129)	(5.382.636.648)
4	**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**
II	**GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ**						
1	**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**
2	Khấu hao trong năm	1.964.205.797	1.557.901.924	3.640.690.176	366.462.972	6.942.254.160	14.471.515.029
3	Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.508.885.714)	-	-	(1.508.885.714)
4	Giảm khác	(260.081.819)	(110.600.000)	-	(196.056.700)	-	(566.738.519)
5	**Số dư cuối năm**	**23.340.242.010**	**26.603.039.978**	**24.474.469.273**	**2.605.577.639**	**19.975.271.715**	**96.998.600.615**
III	**GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH**						
1	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**
2	Tại ngày cuối năm	21.877.404.101	8.812.498.377	22.009.987.501	992.101.629	272.841.504.689	**326.533.496.297**

PHỤ LỤC 02

VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: đồng

Chi tiết	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	LNST chưa phân phối và các quỹ		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
				Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		
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**
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	166.280.370.000	-	-	-	(166.280.370.000)	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	309.339.306.260	1.910.045.038	311.249.351.298
- 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	-	-	-	23.173.932.776	(51.380.323.274)	(104.970.414)	(28.311.360.912)
- Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	-	-	-	-	-	1.600.000.000	1.600.000.000
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(1.072.914.377)	(1.072.914.377)
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**
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	216.160.290.000	-	-	-	(216.160.290.000)	-	-
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	419.518.550.854	1.234.984.289	420.753.535.143

Chi tiết	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	LNST chưa phân phối và các quỹ		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
				Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		
- Trích lập các quỹ	-	-	-	31.299.686.781	(70.650.277.942)	(170.118.993)	(39.520.710.154)
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(1.320.000.000)	(1.320.000.000)
- Tăng khác	-	-	-	-	15.750.709	-	15.750.709
SỐ DƯ CUỐI NĂM	**1.080.856.930.000**	**99.332.644.431**	**-**	**158.173.858.021**	**503.039.253.125**	**22.503.379.078**	**1.863.906.064.655**

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 18/NQ.ĐHCĐ ngày 31/3/2022.

H
O
D
E
C
O

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

BA RIA – VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

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