

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

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH	1 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán riêng	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 – 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 – 54

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3500444601 (số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cũ là 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 31 ngày 05 tháng 07 năm 2024, đăng ký thay đổi lần thứ 32 ngày 10 tháng 10 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

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

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

Vốn điều lệ : 1.783.549.660.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 178.354.966 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành Công ty trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch
Ông Lê Viết Liên	Ủy viên
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên
Ông Lê Quốc Trung	Ủy viên
Ông Lê Quý Định	Ủy viên
Ông Nguyễn Đình Duy	Ủy viên

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Hoàng Chung Kiên	Thành viên
Ông Phan Văn Thắng	Thành viên

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

Ban Điều hành

Họ và tên

Chức vụ

Ông Đoàn Hữu Thuận

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Lê Viết Liên

Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm lại ngày 02/05/2024

Ông Đoàn Hữu Hà Vinh

Phó Tổng Giám đốc

Bà Mai Thị Tuyết Lan

Kế toán trưởng

Đại diện pháp luật

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

Ông Lê Viết Liên – Tổng Giám đốc Công ty, được ông Đoàn Hữu Thuận ủy quyền để ký Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo giấy ủy quyền số 230/GUQ-PTN ngày 30 tháng 05 năm 2024.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ 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. Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị

Thay mặt Ban Điều hành



Đoàn Hữu Thuận

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Lê Viết Liên

Tổng Giám đốc

Số: 1706/2024/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 6 đến trang 54 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính vào ngày 29 tháng 3 năm 2024.



TRẦN THÀNH TRUNG
Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4427-2021-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025

NGUYỄN KỲ ANH
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3331-2022-283-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.234.453.095.575	2.006.202.561.183
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	4.494.396.853	6.098.081.876
1. Tiền	111		4.494.396.853	6.098.081.876
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.614.268.164	4.590.367.332
1. Chứng khoán kinh doanh	121	4.2	4.193.767.332	4.193.767.332
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	420.500.832	396.600.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		857.890.601.367	865.331.859.254
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	521.290.753.359	597.817.838.551
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	179.293.601.427	240.450.340.289
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	158.379.135.676	27.283.040.414
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(1.072.889.095)	(219.360.000)
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	1.350.192.926.456	1.123.257.488.808
1. Hàng tồn kho	141		1.350.192.926.456	1.123.257.488.808
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		17.260.902.735	6.924.763.913
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	17.260.902.735	6.924.763.913
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.616.814.125.531	2.658.039.904.626
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		7.400.000	5.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	7.400.000	5.000.000
II. Tài sản cố định	220		279.434.707.050	288.049.865.358
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	278.611.168.176	287.252.619.804
- Nguyên giá	222		363.212.227.725	362.391.874.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(84.601.059.549)	(75.139.254.588)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	823.538.874	797.245.554
- Nguyên giá	228		1.888.903.392	1.655.653.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.065.364.518)	(858.407.838)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.11	54.777.960.458	56.439.119.047
- Nguyên giá	231		71.508.092.192	71.508.092.192
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(16.730.131.734)	(15.068.973.145)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.362.023.987.883	1.405.253.704.824
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	4.12	1.362.023.987.883	1.405.253.704.824
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	917.549.429.279	905.996.891.148
1. Đầu tư vào công ty con	251		35.650.000.000	35.650.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		879.801.462.966	879.801.462.966
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		13.464.000.000	13.464.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(11.366.033.687)	(22.918.571.818)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.020.640.861	2.295.324.249
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	2.282.718.957	2.295.324.249
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			737.921.904	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		4.851.267.221.106	4.664.242.465.809

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.541.157.641.082	2.722.065.816.235
I. Nợ ngắn hạn	310		2.075.177.936.458	1.991.429.846.498
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	184.507.630.618	220.478.608.345
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	273.567.885.457	171.258.205.944
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	35.341.782.716	177.563.176.810
4. Phải trả người lao động	314		5.439.855.085	5.817.660.473
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	63.024.388.860	39.064.281.518
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	484.061.449	448.181.820
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	338.345.277.512	343.731.809.641
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	1.141.045.434.784	978.492.064.857
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.20	33.421.619.977	54.575.857.090
II. Nợ dài hạn	330		465.979.704.624	730.635.969.737
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.14	9.303.000.000	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	5.008.939.385	5.457.121.205
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	29.586.006.124	29.455.630.374
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.19	422.081.759.115	695.723.218.158
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.310.109.580.024	1.942.176.649.574
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.21	2.310.109.580.024	1.942.176.649.574
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.783.549.660.000	1.351.048.810.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.783.549.660.000	1.351.048.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		198.994.314.431	99.332.644.431
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		198.893.506.140	198.893.506.140
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		128.672.099.453	292.901.689.003
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		58.850.119.078	147.585.696.504
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		69.821.980.375	145.315.992.499
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		4.851.267.221.106	4.664.242.465.809

Lê Quỳnh Hoa
Người lập biểu

Mai Thị Tuyết Lan
Kế toán trưởng



Le Viết Liên
Tổng Giám đốc
Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Ngày 28 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	418.491.480.117	535.435.603.010
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.2	10.034.420.565	555.000.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.3	408.457.059.552	534.880.603.010
4. Giá vốn hàng bán	11	5.4	213.479.669.609	261.504.950.132
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		194.977.389.943	273.375.652.878
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.5	23.054.302.827	7.502.207.403
7. Chi phí tài chính	22	5.6	47.748.594.394	64.706.878.023
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		54.648.831.507	81.872.454.063
8. Chi phí bán hàng	25	5.7	8.920.262.865	8.882.345.496
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.8	26.782.897.392	27.569.885.862
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		134.579.938.119	179.718.750.900
11. Thu nhập khác	31	5.9	782.033.465	819.485.740
12. Chi phí khác	32	5.10	41.049.757.501	171.785.301
13. Lợi nhuận/ (lỗ) khác (40=31-32)	40		(40.267.724.036)	647.700.439
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		94.312.214.083	180.366.451.339
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.11	25.228.155.612	35.050.458.840
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.12	(737.921.904)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		69.821.980.375	145.315.992.499

Lê Quỳnh Hoa
Người lập biểu

Mai Thị Tuyết Lan
Kế toán trưởng



Lê Viết Liên
Tổng Giám đốc
Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Ngày 28 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNGCho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		94.312.214.083	180.366.451.339
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		11.329.920.230	11.325.085.030
Các khoản dự phòng	03		(10.699.009.036)	(17.737.792.807)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		1.241.321	80.145
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(20.501.919.201)	(7.053.756.792)
Chi phí lãi vay	06		54.648.831.507	81.872.454.063
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		129.091.278.904	248.772.520.978
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		84.247.406.888	171.973.811.211
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(183.705.720.707)	(382.193.479.564)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		50.374.836.904	224.057.495.306
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(10.323.533.530)	1.789.080.824
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	107.248.710.303
Tiền lãi vay đã trả	14		(54.648.831.507)	(81.872.454.063)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(123.530.919.536)	(86.200.000.000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	9.690.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(22.607.397.038)	(15.596.223.601)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(131.102.879.622)	187.989.151.394
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.053.603.333)	(1.842.880.943)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác			(23.900.832)	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(78.400.000.000)	(206.186.442.818)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	186.950.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		20.501.919.201	7.053.758.192
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(58.975.584.964)	(200.788.615.569)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		299.564.110.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		1.000.531.167.235	827.559.779.898
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.111.619.256.351)	(814.171.658.218)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		188.476.020.884	13.388.121.680

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(1.602.443.702)	588.657.505
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	6.098.081.876	5.509.504.516
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(1.241.321)	(80.145)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	4.494.396.853	6.098.081.876

Lê Quỳnh Hoa
Người lập biểu

Mai Thị Tuyết Lan
Kế toán trưởng



Lê Viết Liên
Tổng Giám đốc
Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Ngày 28 tháng 03 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính riêng kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (Mã chứng khoán: HDC) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 31 ngày 05 tháng 07 năm 2024, đăng ký thay đổi lần thứ 32 ngày 10 tháng 10 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 1.783.549.660.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn bảy trăm tám mươi ba tỷ, năm trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn). Tổng số cổ phiếu là 178.354.966 cổ phiếu. Mã chứng khoán: HDC.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 226 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 262 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, xây lắp và dịch vụ.

1.3. Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

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

1.4. Cấu trúc Doanh nghiệp

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

Các công ty con, công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh chính	Vốn điều lệ (Tỷ VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty con				
Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Xây lắp	15	51	51
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Sản xuất và xây lắp	30	60	60
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Dịch vụ	10	100	100
Công ty liên kết				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	16	35	35
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú, giải trí	645	47,27	47,27
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	BĐS và Dịch vụ	330	34,85	34,85
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	BĐS và Xây lắp	262,98	37,19	37,19

1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước .

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng này được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng yêu cầu Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 3 (ba) tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn .

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào Công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

3.5. Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

3.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với hoạt động thương mại: Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

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

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

3.8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

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.

Chương trình phần mềm

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.

3.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

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

hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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:

Loại tài sản cố định

Quyền sử dụng đất lâu dài

Cơ sở hạ tầng

Số năm

Không tính

30 – 47 năm

3.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.11. Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

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

Chi phí môi giới chuyển nhượng cổ phần

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

Chi phí trả trước khác

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

3.12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, 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.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.13. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

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

3.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong năm	174.997.955.754 đồng
Trong đó:	
Chi phí đi vay được vốn hóa	120.349.124.247 đồng
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	54.648.831.507 đồng

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán chủ yếu bao gồm các khoản khách hàng trả trước tiền thuê tài sản cho nhiều kỳ. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

3.16. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư 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.

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.

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.

3.17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả 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 kết thúc kỳ 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.

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho 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, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

3.18. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của hàng hóa, dịch vụ cung cấp và bất động sản đầu tư bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

3.19. 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;
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm.

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

3.20. Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chủ yếu bao gồm các chi phí lương nhân viên bộ phận bán hàng, chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo và hoa hồng bán hàng.

3.21. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.22. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.23. Báo cáo bộ phận

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

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

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

3.24. Các 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 tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

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

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	310.765.470	278.450.857
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.500.834.673	5.074.019.130
Tiền đang chuyển	682.796.710	745.611.889
	4.494.396.853	6.098.081.876

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

4.2.1. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND				
	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý(i)	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý(i)
Cổ phiếu								
Công ty Cổ phần Cấp nước Bà Rịa – Vũng Tàu (BWS)	886.900	4.193.767.332	-	26.692.463.564	798.147	4.193.767.332	-	23.561.328.960
		4.193.767.332	-	26.692.463.564		4.193.767.332	-	23.561.328.960

(i) Đối với cổ phiếu đã đăng ký trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý là giá trị bình quân trong 30 ngày giao dịch liên tiếp gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán do Sở giao dịch chứng khoán công bố.

4.2.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	420.500.832	420.500.832	396.600.000	396.600.000
	420.500.832	420.500.832	396.600.000	396.600.000

Tiền gửi có kỳ hạn là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh, chi nhánh Vũng Tàu có kì hạn 12 tháng với lãi suất 4,8%/năm đến 5%/năm.

4.2.3. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm						
	SL	%	Giá gốc VND	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	%	Giá gốc VND	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con			35.650.000.000	(184.017.469)				35.650.000.000	-	
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco (i)	1.800.000	60	18.000.000.000	-			1.800.000	60	18.000.000.000	-
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco (i)	765.000	51	7.650.000.000	(184.017.469)	7.465.982.531		765.000	51	7.650.000.000	-
Công ty TNHH MTV Quản lý BDS & Dịch vụ Hodeco (i)	-	100	10.000.000.000	-			-	100	10.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			879.801.462.966	(11.182.016.218)				879.801.462.966	(22.918.571.818)	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco (i)	560.000	35	5.600.000.000	-			560.000	35	5.600.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu (i)	30.490.000	47,27	570.015.020.148	-			30.490.000	47,27	570.015.020.148	-
Công ty CP Thương mại & Dịch vụ BDS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận (i)	11.500.000	34,85	115.000.000.000	-			11.500.000	34,85	115.000.000.000	-
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB) (ii)	9.780.463	37,19	189.186.442.818	(11.182.016.218)	178.004.426.600		9.780.463	37,19	189.186.442.818	(22.918.571.818)
										166.267.871.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

	Số cuối năm VND				Số đầu năm VND					
	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác			13.464.000.000	-	-			13.464.000.000	-	-
Công ty CP Cấp nước Châu Đức (i)	1.851.300		13.464.000.000	-	-	1.851.300		13.464.000.000	-	-
			928.915.462.966	(11.366.033.687)			928.915.462.966	(22.918.571.818)		

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng do các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

(ii) Đối với các chứng khoán niêm yết (bao gồm cổ phiếu) giá trị hợp lý là giá đóng cửa vào ngày giao dịch gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

4.3. Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Các khách hàng mua bất động sản	518.350.201.316	(292.835.000)	595.710.736.970	(219.360.000)
Các khách hàng khác	2.940.552.043	(432.643.801)	2.107.101.581	-
	521.290.753.359	(725.478.801)	597.817.838.551	(219.360.000)
Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	208.071.000	-	32.422.500	-

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Ông Đặng Văn Tàu (i)	45.018.000.000	-	45.018.000.000	-
Ông Hoàng Kim Minh (ii)	18.000.000.000	-	18.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Hạnh (iii)	91.996.800.000	-	94.223.262.000	-
Bà Nguyễn Thị Phương Tâm	-	-	34.500.000.000	-
Công ty CP Xây dựng Bất động sản Hodeco	-	-	640.519.390	-
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.953.139.196	-	9.274.137.202	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	-	-	7.571.852.884	-
Các nhà cung cấp khác	22.325.662.231	(347.410.294)	31.222.568.813	-
	179.293.601.427	(347.410.294)	240.450.340.289	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	1.953.139.196	-	17.486.509.476	-

- (i) Khoản thanh toán cho các hợp đồng về tích lũy quỹ đất cho dự án huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
- (ii) 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 và dự án 18,54 ha tại phường 12, TP.Vũng Tàu.
- (iii) 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

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.

4.5. Phải thu khác

4.5.1. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm <i>VND</i>	Số đầu năm <i>VND</i>
Tạm ứng	21.071.196.652	9.000.908.495
Ký cược, ký quỹ	10.000.000	10.000.000
Phải thu khác	137.297.939.024	18.272.131.919
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	17.278.570.194	14.153.370.194
Bà Nguyễn Thị Phương Tâm (i)	112.900.000.000	-
Các khoản phải thu khác	7.119.368.830	4.118.761.725
	158.379.135.676	27.283.040.414
Phải thu ngắn hạn khác với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	23.692.182.369	14.164.518.398

- (i) Khoản thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương Tâm tiền mua cổ phần Công ty TM và DV Bất động sản Nghi 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.

4.5.2. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm <i>VND</i>	Số đầu năm <i>VND</i>
Ký cược, ký quỹ	7.400.000	5.000.000
	7.400.000	5.000.000

4.6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm <i>VND</i>	Số đầu năm <i>VND</i>
Nguyên liệu, vật liệu	1.191.877.251	1.258.401.928
Công cụ, dụng cụ	20.279.200	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.257.425.419.304	1.028.432.057.017
Hàng hóa	31.644.822	36.140.880
Hàng hóa bất động sản (ii)	91.523.705.879	93.530.888.983
	1.350.192.926.456	1.123.257.488.808

(i) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Khu nhà ở phức hợp The Light City	910.296.879.989	881.980.777.369
Khu nhà ở phía Tây đường 3 tháng 2	72.467.037.431	71.875.740.469
Khu nhà ở, khách sạn Hodeco Sea Villages (i)	35.435.209.095	34.827.693.391
Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ	71.619.161.820	28.626.391.884
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, phường 9, TP. Vũng Tàu	3.462.504.066	3.462.504.066
Chung cư Ecotown Phú Mỹ	23.291.853.107	7.658.949.838
Khu biệt thự Trần Phú, phường 5, Thành phố Vũng Tàu (ii)	94.349.596.282	-
Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.3, TP. Vũng Tàu	46.244.810.258	-
Khu nhà ở Đồi 2, P.10, TP. Vũng Tàu	258.367.256	-
	1.257.425.419.304	1.028.432.057.017

Diễn giải trước đây:

- (i) Khu nhà ở phía Đông đường 3 tháng 2
(ii) Khu nhà ở tại Bãi Dâu, P.5, TP. Vũng Tàu

(ii) Chi tiết hàng hoá bất động sản gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Căn hộ Fusion Suites tại số 2 Trương Công Định, P.2, TP. Vũng Tàu	59.731.767.537	61.738.950.641
Chung cư Lô A, số 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.3, TP. Vũng Tàu	31.606.466.342	31.606.466.342
Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3, TP. Vũng Tàu	185.472.000	185.472.000
	91.523.705.879	93.530.888.983

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.313.436.315.519 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.086.708.503.592 VND).

4.7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi					
Nguyễn Hữu Hà	63.360.000	(63.360.000)	-	(63.360.000)	-
Hoàng Thị Hoa	90.275.000	(90.275.000)	-	(16.800.000)	73.475.000
Nguyễn Thị Hoan	28.800.000	(28.800.000)	-	(28.800.000)	-
Võ Văn Quang	28.800.000	(28.800.000)	-	(28.800.000)	-
Chu Thế Thực	38.400.000	(38.400.000)	-	(38.400.000)	-
Tạ Quốc Trường	28.800.000	(28.800.000)	-	(28.800.000)	-
Trần Văn Ty	14.400.000	(14.400.000)	-	(14.400.000)	-
Lê Phong	90.878.483	(90.878.483)	-	-	-
Lê Nam Đức	277.197.399	(277.197.399)	-	-	-
Trần Thị Oanh	50.157.919	(50.157.919)	-	-	-
Công ty CP TMDL Vũng Tàu Sài Gòn	14.410.000	(14.410.000)	-	-	-
Công ty CP Đo đạc Miền Đông	14.000.000	(14.000.000)	-	-	-
Công ty TNHH Khảo sát thiết kế tư vấn Sài Gòn	40.000.000	(40.000.000)	-	-	-
Công ty TNHH Kiến trúc Miền Đông	130.000.000	(130.000.000)	-	-	-
Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường	163.410.294	(163.410.294)	-	-	-
	1.072.889.095	(1.072.889.095)		(219.360.000)	73.475.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty đánh giá thận trọng và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.



Handwritten text in red ink at the bottom right corner.

4.8. Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

4.8.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm <i>VND</i>	Số đầu năm <i>VND</i>
Chi phí môi giới chuyển nhượng cổ phần	15.615.729.954	5.615.729.954
Chi phí mua bảo hiểm	361.897.597	575.266.795
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	151.828.829	288.498.080
Ký quỹ bảo lãnh dự án	169.004.415	-
Chi phí đồng phục	614.761.600	242.774.560
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	347.680.340	202.494.524
	17.260.902.735	6.924.763.913

4.8.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm <i>VND</i>	Số đầu năm <i>VND</i>
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng	858.303.100	1.633.941.379
Chi phí sửa chữa xe	137.163.705	75.060.519
Chi phí bảo trì chung cư	80.461.835	373.342.877
Ký quỹ bảo lãnh dự án	-	168.772.900
Chi phí bảo trì, sửa chữa	617.464.114	-
Chi phí đào tạo	216.499.486	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	372.826.717	44.206.574
	2.282.718.957	2.295.324.249

4.9. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản cố định khác	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	37.136.056.470	16.231.506.156	12.713.553.030	3.493.982.332	292.816.776.404	362.391.874.392
Mua trong năm	-	820.353.333	-	-	-	820.353.333
Số dư cuối năm	37.136.056.470	17.051.859.489	12.713.553.030	3.493.982.332	292.816.776.404	363.212.227.725
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	22.561.457.547	15.859.864.835	6.974.745.944	2.725.114.151	27.018.072.111	75.139.254.588
Tăng trong năm	1.009.002.765	95.789.885	1.034.749.636	279.462.279	7.042.800.396	9.461.804.961
- <i>Khấu hao trong năm</i>	1.009.002.765	95.789.885	1.034.749.636	279.462.279	7.042.800.396	9.461.804.961
Số dư cuối năm	23.570.460.311	15.955.654.720	8.009.495.580	3.004.576.431	34.060.872.507	84.601.059.549
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	14.574.598.923	371.641.321	5.738.807.086	768.868.181	265.798.704.293	287.252.619.804
Tại ngày cuối năm	13.565.596.159	1.096.204.769	4.704.057.450	489.405.901	258.755.903.897	278.611.168.176

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 30.480.194.608 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 30.017.186.677 VND).

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 13.117.440.317 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 13.990.552.665 VND). Chi tiết tại thuyết minh 4.19.

4.10. Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	1.655.653.392
Mua trong năm	233.250.000
Số dư cuối năm	<u>1.888.903.392</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	858.407.838
Khấu hao trong năm	206.956.680
Số dư cuối năm	<u>1.065.364.518</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	<u>797.245.554</u>
Tại ngày cuối năm	<u>823.538.874</u>

4.11. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	17.741.150.000	53.766.942.192	71.508.092.192
Số dư cuối năm	<u>17.741.150.000</u>	<u>53.766.942.192</u>	<u>71.508.092.192</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	15.068.973.145	15.068.973.145
Khấu hao trong năm	-	1.661.158.589	1.661.158.589
Số dư cuối năm	-	<u>16.730.131.734</u>	<u>16.730.131.734</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	<u>17.741.150.000</u>	<u>38.697.969.047</u>	<u>56.439.119.047</u>
Tại ngày cuối năm	<u>17.741.150.000</u>	<u>37.036.810.458</u>	<u>54.777.960.458</u>

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 28.722.296.566 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 29.503.894.831 VND). Chi tiết tại thuyết minh 4.19.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

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	12.466.801.367	28.722.296.568
Trung tâm thương mại tại Chung cư Bình An, P.10, TP. Vũng Tàu	8.074.195.742	2.085.833.915	5.988.361.827
Tầng lửng lô A-Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu	11.331.993.974	1.492.193.299	9.839.800.675
Bất động sản cho thuê tại chung cư Bình Giã Resident, Phường 8, TP. Vũng Tàu	10.912.804.541	685.303.153	10.227.501.388
	<u>71.508.092.192</u>	<u>16.730.131.734</u>	<u>54.777.960.458</u>

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu đô thị Cò Mây, phường 12, TP. Vũng Tàu (i)	612.881.893.947	571.205.894.652
Khu nhà ở tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	572.924.031.448	532.479.569.264
Khu nhà ở tại Bãi Dâu, phường 5, TP. Vũng Tàu	-	90.821.319.635
Khu đô thị Phước Thắng, TP. Vũng Tàu (ii)	159.103.537.496	148.559.615.701
Chung cư Thống Nhất, phường 3, TP. Vũng Tàu	-	46.017.311.783
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ, TX. Phú Mỹ	10.610.630.593	9.666.099.390
Dự án khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland	5.048.139.632	5.048.139.632
Quyền sử dụng đất tại đường Huỳnh Khương Ninh, TP. Vũng Tàu	956.598.669	956.598.669
Dự án khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhát	499.156.098	499.156.098
	1.362.023.987.883	1.405.253.704.824

Diễn giải trước đây của một số dự án:

- (i) Dự án Khu nhà ở 18,54 ha tại phường 12, Tp. Vũng Tàu
- (ii) Cụm tiểu thủ CN & Đô thị Phước Thắng, TP. Vũng Tàu

Giá trị của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 732.027.568.944 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 817.877.816.383 VND).

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ông Hoàng Kim Minh	115.705.400.000	123.005.400.000
Công ty CP Xây dựng Bất động sản Hodeco	22.668.609.127	14.743.108.256
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	6.105.962.128	1.686.269.608
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	2.457.318.687	6.613.277.843
Các nhà cung cấp khác	37.570.340.676	74.430.552.638
	184.507.630.618	220.478.608.345
Phải trả người bán ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	31.248.460.442	23.042.655.707

Công ty có khả năng trả nợ các khoản phải trả người bán ngắn hạn khi đến hạn thanh toán.

4.14. Người mua trả tiền trước

4.14.1. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	273.220.570.853	170.860.534.290
Các khách hàng khác	347.314.604	397.671.654
	273.567.885.457	171.258.205.944
Người mua trả tiền trước ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	-	16.101.184.000

4.14.2. Người mua trả tiền trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Tập Đoàn Giáo dục Happy School	9.303.000.000	-
	9.303.000.000	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

4.15. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	45.329.314.809	-	30.291.990.088	62.349.549.183	13.271.755.714	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	2.399.579	-	28.288.760	29.013.164	1.675.175	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	119.690.825.691	-	25.228.155.612	123.530.919.536	21.388.061.767	-
Thuế thu nhập cá nhân	12.071.428.888	-	7.320.284.142	18.757.048.638	634.664.392	-
Thuế nhà đất và tiền sử dụng đất	407.614.919	-	800.717.642	1.208.332.561	-	-
Các loại thuế khác	61.592.924	-	587.334.542	603.301.798	45.625.668	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	43.752.689.715	43.752.689.715	-	-
	177.563.176.810	-	108.010.188.827	250.231.582.921	35.341.782.716	-

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

4.16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	139.799.548	139.799.548
Chi phí trích trước hoạt động Khách sạn Fusion Suite	1.165.561.215	992.432.273
Chi phí lãi vay	42.165.906.418	37.729.958.788
Chi phí dự án Khu nhà ở đời 2 phường 10	-	202.090.909
Chi phí dự án Khu biệt thự đời Ngọc Tước 2	19.553.121.679	-
	63.024.388.860	39.064.281.518

4.17. Doanh thu chưa thực hiện

4.17.1. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh thu nhận trước	484.061.449	448.181.820
	484.061.449	448.181.820

4.17.2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh thu nhận trước	5.008.939.385	5.457.121.205
	5.008.939.385	5.457.121.205

4.18. Phải trả khác

4.18.1. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	255.896.000	383.306.800
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	402.925.000	-
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	830.125.538	779.808.900
Các khoản phải trả, phải nộp khác	336.856.330.974	342.568.693.941
Thu nhập trả cho chủ sở hữu căn hộ Fusion Suite	3.499.713.443	3.348.441.919
Nhận góp vốn dự án Đại Dương Vũng Tàu ⁽ⁱ⁾	305.415.000.000	305.415.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	11.511.577.214	-
Các khoản phải trả khác	16.430.040.317	33.805.252.022
	338.345.277.512	343.731.809.641
Phải trả ngắn hạn khác với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	11.511.577.214	-

(i) Công ty nhận tiền góp vốn Dự án Đại Dương tại phường 11, TP. Vũng Tàu.

4.18.2. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ ký cược	1.521.243.374	1.617.630.374
Các khoản phải trả dài hạn khác	27.838.000.000	27.838.000.000
Nhận góp vốn dự án Nhà trẻ, khu VHTT Phú Mỹ (ii)	27.838.000.000	27.838.000.000
	29.586.006.124	29.455.630.374

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

4.19. Vay và nợ thuế tài chính

4.19.1. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	544.652.684.870	544.652.684.870	899.814.350.891	637.594.724.348	806.872.311.413	806.872.311.413
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	108.595.540.452	108.595.540.452	149.046.990.794	148.926.141.244	108.716.390.002	108.716.390.002
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga	99.940.686.346	99.940.686.346	99.368.882.703	100.727.278.841	98.582.290.208	98.582.290.208
- Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	98.316.114.578	98.316.114.578	256.985.957.223	131.321.464.578	223.980.607.223	223.980.607.223
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	88.139.652.794	88.139.652.794	109.777.272.242	98.498.136.325	99.418.788.711	99.418.788.711
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	48.043.690.700	48.043.690.700	43.494.446.114	48.043.690.700	43.494.446.114	43.494.446.114
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	38.514.531.238	23.121.012.660	15.393.518.578	15.393.518.578
- Công ty TNHH Lương Gia	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
- Vay các công ty Chứng khoán	-	-	23.223.292.563	-	23.223.292.563	23.223.292.563
- Các khoản vay ngắn hạn khác	76.617.000.000	76.617.000.000	179.402.978.014	86.957.000.000	169.062.978.014	169.062.978.014

4.19.1. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn (Tiếp theo)

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn đến hạn trả	336.211.916.244	336.211.916.244	334.173.123.371	336.211.916.244	334.173.123.371	334.173.123.371
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	70.000.000.000	70.000.000.000	28.000.000.000	70.000.000.000	28.000.000.000	28.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Phương Đông	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	154.659.000.000	154.659.000.000	118.623.250.238	154.659.000.000	118.623.250.238	118.623.250.238
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga	35.198.459.368	35.198.459.368	90.869.416.257	35.198.459.368	90.869.416.257	90.869.416.257
- Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	45.674.000.000	45.674.000.000	66.000.000.000	45.674.000.000	66.000.000.000	66.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	16.680.456.876	16.680.456.876	16.680.456.876	16.680.456.876	16.680.456.876	16.680.456.876
Trái phiếu đến kỳ hạn	97.627.463.743	97.627.463.743	2.372.536.257	100.000.000.000	-	-
Trái phiếu doanh nghiệp	97.627.463.743	97.627.463.743	2.372.536.257	100.000.000.000	-	-
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	978.492.064.857	978.492.064.857	1.236.360.010.519	1.073.806.640.592	1.141.045.434.784	1.141.045.434.784

Thông tin chi tiết liên quan đến các Hợp đồng vay ngắn hạn

Hạn mức vay	Thời hạn cấp hạn mức vay	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VND				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu				
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/600346/HĐTĐ ngày 02/02/2024	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	7,3% - 8,4%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - 01 Giấy chứng nhận QSDĐ Cụm tiểu thủ CN & Đô thị Phước Thắng, TP. Vũng Tàu - Chi tiết thuyết minh số 4.12 - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở phía Đông đường 3 tháng 2 - Chi tiết thuyết minh số 4.6 - Giấy chứng nhận QSDĐ Căn hộ Fusion Suites tại số 2 Trương Công Định, P.2, TP. Vũng Tàu - Chi tiết thuyết minh số 4.6
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2024/600346/HĐTĐ ngày 02/02/2024	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	7,30%	
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu				
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/25435/HĐTĐ ngày 09/12/2024	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh	7,4% - 8,5%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở phía Tây đường 3 tháng 2 - Chi tiết thuyết minh số 4.6 - Giấy chứng nhận QSDĐ Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.3, TP. Vũng Tàu - Chi tiết thuyết minh số 4.6



Thông tin chi tiết liên quan đến các Hợp đồng vay ngắn hạn (Tiếp theo)

Hạn mức vay	Thời hạn cấp hạn mức vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
VND			%/năm	
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu - Hợp đồng tín dụng số 510.100/23/DN ngày 14/12/2023 và văn bản sửa đổi bổ sung ngày 06/05/2024	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	8,2% - 9,3%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở tại Bãi Dâu, P.5, TP. Vũng Tàu - Chi tiết thuyết minh số 4.6 - Giấy chứng nhận QSDĐ Biển đá vàng của Công ty CP TM và DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận
50.000.000.000 - Hợp đồng tín dụng số 510.016/24/DN ngày 26/02/2024	12 tháng	Tài trợ vốn mua cổ phần Công ty CP Thương mại và Dịch vụ BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	8,80%	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2, TP.HCM - Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 193/2024/HDTD/DSG ngày 03/12/2024	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	7,8% - 13,5%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - 04 Giấy chứng nhận QSDĐ Khu Đô thị Phước Thắng, TP. Vũng Tàu – Chi tiết thuyết minh số 4.12 - Nguồn thu từ dự án Ngọc Tươi 2 - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở phức hợp The Light City – Chi tiết thuyết minh số 4.6

Thông tin chi tiết liên quan đến các Hợp đồng vay ngắn hạn (Tiếp theo)

Hạn mức vay	Thời hạn cấp hạn mức vay	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VND Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, CN Vũng Tàu - Hợp đồng cho vay 50.000.000.000 theo hạn mức số 2024/HDC- VCB/HDHM ngày 25/12/2024	12 tháng	Tài trợ nhu cầu tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	6,50% - 7,2%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Tầng kỹ thuật + T1 + T2 + T3 số 36 Nguyễn Thái Học, P7, TP. Vũng Tàu - Chi tiết thuyết minh số 4.9 và số 4.11 - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu - chi tiết thuyết minh 4.12
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, CN Bà Rịa -Vũng Tàu - Hợp đồng cho vay 24.000.000.000 hạn mức số 24.01.06/2024- HBCVHM/NHCT880- HODECO ngày 05/02/2024	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	6,00%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Giấy chứng nhận QSDĐ BX 920002 (Ngọc Trục 2)
Công ty TNHH Lương Gia - Hợp đồng vay vốn số 25.000.000.000 165/HVVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng vay số 24/2024/PLHVVV-PTN ngày 31/12/2024	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	9,00%	Tín chấp

Thông tin chi tiết liên quan đến các Hợp đồng vay ngắn hạn (Tiếp theo)

Hạn mức vay	Thời hạn cấp hạn mức vay	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VND				
Vay các công ty Chứng khoán (Bao gồm các Hợp đồng mở tài khoản giao dịch kỳ quỹ kiếm Hợp đồng tín dụng cho các khoản vay trên tài khoản giao dịch kỳ quỹ)				
Công ty CP Chứng khoán Agribank	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	10% - 13%	Tiền mặt, chứng khoán và các loại tài sản khác
- Công ty CP Chứng khoán KB Việt Nam	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	10,5% - 12%	Tiền mặt, chứng khoán và các loại tài sản khác
- Công ty CP Chứng khoán Phú Hưng	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	12,5% - 13,5%	Tiền mặt, chứng khoán và các loại tài sản khác
- Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN TP.HCM	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	10% - 13,5%	Tiền mặt, chứng khoán và các loại tài sản khác
Các khoản vay ngắn hạn khác				
- Các Hợp đồng vay ngắn hạn của các cá nhân	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	7,5% - 12%	Tín chấp

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

4.19.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Giá trị VND	Giá trị VND
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	98.000.000.000	-	70.000.000.000	28.000.000.000		
- Ngân hàng TMCP Phương Đông	35.000.000.000	-	14.000.000.000	21.000.000.000		
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	338.781.706.504	-	132.754.000.000	206.027.706.504		
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga	121.259.403.982	32.644.280.087	35.199.119.368	118.704.564.701		
- Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	177.674.000.000	-	45.674.000.000	132.000.000.000		
- Ngân hàng TMCP Tiên phong	70.891.941.724	-	16.680.456.876	54.211.484.848		
- Các khoản vay dài hạn khác	190.328.082.192	65.700.000.000	59.716.955.759	196.311.126.433		
	1.031.935.134.402	98.344.280.087	374.024.532.003	756.254.882.486		
Vay dài hạn đến hạn trả	336.211.916.244			334.173.123.371		
Vay dài hạn	695.723.218.158			422.081.759.115		

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng 1 năm	334.173.123.371	336.211.916.244
Trong năm thứ hai	379.231.188.019	502.739.012.171
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	42.850.571.096	192.984.205.987
Sau năm năm	-	-
	756.254.882.486	1.031.935.134.402
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	334.173.123.371	336.211.916.244
Số phải trả sau 12 tháng	422.081.759.115	695.723.218.158

Thông tin chi tiết liên quan đến các Hợp đồng vay dài hạn

Hạn mức vay	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VND				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN BR-VT - Hợp đồng vay số 280.000.000.000 03/600346/2017/HĐT D ngày 31/08/2017	84 tháng	Thanh toán chi phí dự án căn hộ du lịch nghỉ dưỡng KSA La Carte Vũng Tàu	8,20%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - 01 Giấy chứng nhận QSDĐ Cụm tiểu thủ CN & Đô thị Phước Thắng, TP. Vũng Tàu - Chi tiết thuyết minh số 4.12 - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở phía Đông đường 3 tháng 2 - chi tiết thuyết minh 4.6 - Giấy chứng nhận QSDĐ Căn hộ Fusion Suites tại số 2 Trương Công Định, P.2, TP. Vũng Tàu - Chi tiết thuyết minh số 4.6
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu - Hợp đồng tín dụng số 004/2021/HĐTĐ-OCB-DN ngày 14/04/2021	60 tháng	Tài trợ nhu cầu tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	10,10%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp: - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở phức hợp The Light City - Chi tiết thuyết minh số 4.6
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, CN. Vũng Tàu - Hợp đồng cho vay 130.000.000.000 từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019	72 tháng	Thanh toán chi phí dự án "The Light City" tại P.12, TP Vũng Tàu	7,40%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Tàng kỹ thuật + T1 + T2 + T3 số 36 Nguyễn Thái Học, P7, TP. Vũng Tàu - Chi tiết thuyết minh số 4.9 và số 4.11 - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở phức hợp The Light City - Chi tiết thuyết minh số 4.6
- Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020	72 tháng	Thanh toán chi phí dự án "The Light City" tại P.12, TP Vũng Tàu	7,40%	- Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu - Chi tiết thuyết minh số 4.12

Thông tin chi tiết liên quan đến các Hợp đồng vay dài hạn (Tiếp theo)

Hạn mức vay	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VND				
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu				
- Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HETDH.DN ngày 28/01/2019	84 tháng	Thanh toán chi phí dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ	9,10%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Toàn bộ dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ gồm 25 Giấy chứng nhận QSDĐ và toàn bộ TS hình thành trên đất - Chi tiết thuyết minh số 4.6
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển, CN Vũng Tàu				
- Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐ TD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022	60 tháng	Tài trợ nhu cầu tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	8,80%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu - Chi tiết thuyết minh số 4.12
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2, TP.HCM				
- Hợp đồng vay số 57/2021/HDTĐ/TTK D.KDG/02 ngày 09/12/2021	72 tháng	Thanh toán chi phí của Dự án Khu Đô thị Phước Thẳng	11,65%	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp bao gồm: - 04 Giấy chứng nhận QSDĐ Cụm tiểu thủ CN & Đô thị Phước Thẳng, TP. Vũng Tàu - chi tiết thuyết minh 4.12 - Nguồn thu từ dự án Ngọc Tước 2 - Giấy chứng nhận QSDĐ Khu nhà ở phức hợp The Light City - chi tiết thuyết minh 4.6
Các khoản vay dài hạn khác				
- Hợp đồng vay dài hạn của các cá nhân	36 tháng	Bổ sung vốn lưu động	10,00%	Tín chấp
4.20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi				
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024		Năm nay		Năm trước
Số trích trong năm		VND	VND	VND
Số chi trong năm		54.575.857.090	23.459.566.081	
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024		1.453.159.925	46.702.824.610	
		(22.607.397.038)	(15.586.533.601)	
		33.421.619.977	54.575.857.090	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.21. Vốn chủ sở hữu

4.21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2023	1.080.856.930.000	99.332.644.431	156.436.392.858	506.937.514.396	1.843.563.481.685
- Tăng vốn do chia cổ tức	270.191.880.000	-	-	(270.191.880.000)	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	145.315.992.499	145.315.992.499
- Trích lập các quỹ	-	-	42.457.113.282	(89.159.937.892)	(89.159.937.892)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.351.048.810.000	99.332.644.431	198.893.506.140	292.901.689.003	1.942.176.649.574
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	1.351.048.810.000	99.332.644.431	198.893.506.140	292.901.689.003	1.942.176.649.574
- Tăng vốn do phát hành cổ phiếu (i)	199.902.440.000	99.661.670.000	-	-	299.564.110.000
- Tăng vốn do chia cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	232.598.410.000	-	-	(232.598.410.000)	-
- Lãi trong năm nay	-	-	-	69.821.980.375	69.821.980.375
- Trích lập các quỹ (ii)	-	-	-	(1.453.159.925)	(1.453.159.925)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.783.549.660.000	198.994.314.431	198.893.506.140	128.672.099.453	2.310.109.580.024

(i) Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu cho mục đích thanh toán gốc và lãi các khoản vay cho các tổ chức tín dụng, thanh toán nợ cho các cá nhân theo hợp đồng theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 38/NQ-HĐQT ngày 01 tháng 07 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 42/NQ-HĐQT ngày 04 tháng 08 năm 2023. Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 30/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 05 tháng 04 năm 2024.

Công ty đã phát hành 19.990.244 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 23/NQ.ĐHCĐ ngày 21 tháng 04 năm 2023 với tổng số tiền thu được từ đợt phát hành là 299.564.110.000 đồng.

(ii) Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 15% (cổ đông hiện hữu sở hữu 155.095.125 cổ phiếu được nhận 23.259.841 cổ phiếu phát hành thêm) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 22/NQ.ĐHCĐ ngày 02 tháng 5 năm 2024.

Công ty đã ghi nhận tăng vốn điều lệ từ 1.351.048.810.000 đồng lên 1.783.549.660.000 đồng.

(iii) Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 22/NQ.ĐHCĐ ngày 02 tháng 05 năm 2024.

4.21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Ông Đoàn Hữu Thuận	175.598.870.000	9,85	133.009.310.000	9,84
Các cổ đông khác	1.607.950.790.000	90,15	1.218.039.500.000	90,16
	1.783.549.660.000	100	1.351.048.810.000	100

4.21.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp tại ngày đầu năm	1.351.048.810.000	1.080.856.930.000
Vốn góp tăng trong năm	432.500.850.000	270.191.880.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.783.549.660.000	1.351.048.810.000

4.21.4. Cổ phiếu (mã chứng khoán HDC)

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	178.354.966	135.104.881
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	178.354.966	135.104.881
- Cổ phiếu phổ thông	178.354.966	135.104.881
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	178.354.966	135.104.881
- Cổ phiếu phổ thông	178.354.966	135.104.881
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

4.21.5. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	292.901.689.003	506.937.514.396
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD trong năm	69.821.980.375	145.315.992.499
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong năm	362.723.669.378	652.253.506.895
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:	(234.051.569.925)	(359.351.817.892)
- Chia cổ tức trong năm	(232.598.410.000)	(270.191.880.000)
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	(42.457.113.282)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.453.159.925)	(42.457.113.282)
- Trích quỹ thường ban quản lý điều hành	-	(4.245.711.328)
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối cuối năm	128.672.099.453	292.901.689.003

4.22. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

4.22.1. Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
Các khách hàng mua bất động sản	209.444.800		209.444.800	
	209.444.800		209.444.800	

4.22.2. Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	USD	VND	USD	VND
Đô la Mỹ	6.616,09	167.711.265	7.940,54	191.446.419
	6.616,09	167.711.265	7.940,54	191.446.419

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	93.384.532.964	90.260.728.434
Doanh thu kinh doanh bất động sản	325.106.947.153	445.174.874.576
	418.491.480.117	535.435.603.010
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	1.693.353.638	448.181.820

5.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	-	555.000.000
Hàng bán bị trả lại	10.034.420.565	-
	10.034.420.565	555.000.000

5.3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	93.384.532.964	90.260.728.434
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	315.072.526.588	444.619.874.576
	408.457.059.552	534.880.603.010

5.4. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn của hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	93.184.578.249	92.449.032.837
Giá vốn kinh doanh bất động sản	120.295.091.360	169.055.917.295
	213.479.669.609	261.504.950.132

5.5. Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	72.885.358	85.827.041
Lãi bán cổ phần	-	21.028.500
Cổ tức, lợi nhuận được chia	20.431.441.500	6.978.338.100
Lãi chênh lệch tỷ giá	82.801.094	102.197.876
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	2.467.174.875	314.815.886
	23.054.302.827	7.502.207.403
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	15.930.694.500	1.440.000.000

5.6. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	54.648.831.507	81.872.454.063
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	4.645.108.014	164.748.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	7.193.004	80.145
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(11.552.538.131)	(17.330.404.185)
	47.748.594.394	64.706.878.023

5.7. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	7.578.512.968	6.920.735.892
Chi phí tiếp thị, môi giới, quảng cáo, phục vụ bán hàng	1.341.749.897	1.856.991.149
Chi phí khác bằng tiền	-	104.618.455
	8.920.262.865	8.882.345.496

5.8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	11.959.810.984	12.342.528.153
Chi phí hội nghị, tiếp khách	5.689.292.005	7.538.725.909
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.342.811.915	1.406.580.544
Dự phòng phải thu khó đòi	853.529.095	-
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	1.161.082.480	2.594.616.130
Chi phí khác	5.776.370.913	3.687.435.126
	26.782.897.392	27.569.885.862

5.9. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	-	167.363.588
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	431.647.600
Xóa nợ phải trả	631.247.574	-
Thu nhập khác	150.785.891	220.474.552
	782.033.465	819.485.740

5.10. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phạt vi phạm hành chính, chậm nộp	40.365.729.472	152.699.340
Chi phí đất nông nghiệp đền bù thuộc chung cư Thống Nhất	670.166.954	-
Chi phí khác	13.861.075	19.085.961
	41.049.757.501	171.785.301

5.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	24.190.301.788	35.050.458.840
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành do điều chỉnh tạm nộp thuế TNDN	737.921.904	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	299.931.920	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25.228.155.612	35.050.458.840

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	94.312.214.083	180.366.451.339
- Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm)	26.639.294.856	(5.114.157.142)
+) <i> Chi phí không được trừ</i>	47.070.736.356	1.864.179.558
+) <i> Cổ tức được chia</i>	(20.431.441.500)	(6.978.336.700)
Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp	120.951.508.939	175.252.294.197
Thu nhập từ HĐKD chịu thuế suất 20%	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	24.190.301.788	35.050.458.840
Chi phí thuế TNDN từ HĐKD chịu thuế suất 20%	24.190.301.788	35.050.458.840
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	24.190.301.788	35.050.458.840

5.12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	737.921.904	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	737.921.904	-

5.13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	15.792.497.258	313.369.417.267
Chi phí nhân công	64.202.285.687	66.199.021.044
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.329.920.230	11.325.085.030
Chi phí dịch vụ mua ngoài	161.787.856.908	146.584.882.557
Chi phí khác bằng tiền	171.825.697.689	157.321.362.610
	424.938.257.772	694.799.768.508

6. CÁC THÔNG TIN KHÁC

6.1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng 1 năm	14.820.222.640	13.728.263.824
Trên 1 năm đến 5 năm	44.429.498.965	47.688.153.159
Sau 5 năm	62.941.428.677	31.812.703.333
	122.191.150.282	93.229.120.316

Tổng số tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là doanh thu trong năm nay là 12.684.447.108 VND (năm trước là 12.272.181.820 VND).

6.2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng này.

6.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: Các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

6.3.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban Điều hành, Ban kiểm soát. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Tổng thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Điều hành được hưởng trong năm như sau:

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao, thưởng của thành viên Hội đồng Quản trị			
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch	762.856.699	756.276.820
Ông Lê Viết Liên	Thành viên	544.993.937	534.941.869
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên	501.062.555	489.274.394
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	399.471.236	363.033.941
Ông Lê Quốc Trung	Thành viên	399.471.236	385.300.912
Ông Lê Quý Định	Thành viên	399.471.236	363.033.941
Ông Nguyễn Đình Duy	Thành viên	440.656.906	402.662.380

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao, thưởng của Ban kiểm soát			
Ông Hồ Diên Tiếu	Trưởng ban	253.557.010	243.746.785
Ông Hoàng Chung Kiên	Thành viên	173.371.340	166.831.190
Ông Phan Văn Thắng	Thành viên	173.371.340	166.831.190
Lương, thưởng của Ban điều hành			
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	2.097.916.023	2.152.630.653
Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc	1.782.180.841	1.854.664.903
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc	1.461.706.455	1.545.054.950
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng	1.328.377.980	1.342.834.789
		10.718.464.795	10.767.118.717

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty không có số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

6.3.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty con, các công ty liên kết, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Danh sách bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Địa điểm	Mối quan hệ
Công ty CP Xây dựng Bất động sản Hodeco	TP. Vũng Tàu	Công ty con
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	TP. Vũng Tàu	Công ty con
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	TP. Vũng Tàu	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	TP. Vũng Tàu	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	TP. Vũng Tàu	Công ty liên kết
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận	Công ty liên kết
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Tỉnh Thừa Thiên Huế	Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm tài chính có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Cho thuê tài sản	448.181.820	448.181.820
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Bán hàng BĐS	1.245.171.818	-
		1.693.353.638	448.181.820

Doanh thu hoạt động tài chính	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Cổ tức, lợi nhuận được chia	14.670.694.500	-
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.260.000.000	1.440.000.000
		15.930.694.500	1.440.000.000

Mua hàng hóa dịch vụ	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Thi công xây dựng	15.861.381.469	8.950.000.000
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Thi công xây dựng	45.527.335.355	25.562.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Thi công xây dựng	26.484.333.483	57.910.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Thuê dịch vụ	54.809.093	515.958.333
		87.927.859.400	83.987.958.333

Số dư các khoản với các bên liên quan khác

Nội dung nghiệp vụ/ Bên liên quan	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		208.071.000	32.422.500
Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Cho thuê tài sản	-	32.422.500
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Bán hàng BĐS	208.071.000	-
Trả trước ngắn hạn cho người bán		1.953.139.196	17.486.509.476
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Thi công xây dựng	1.953.139.196	9.274.137.202
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Thi công xây dựng	-	640.519.390
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Thi công xây dựng	-	7.571.852.884
Phải thu khác ngắn hạn		23.692.182.369	14.164.518.398
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Thu hộ, chi hộ	17.278.570.194	14.153.370.194
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Tiền điện	-	11.148.204

Nội dung nghiệp vụ/ Bên liên quan	Nội dung	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Chi phí thực hiện dự án	6.413.612.175	-
Phải trả người bán ngắn hạn		31.248.460.442	23.149.530.707
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Thi công xây dựng	2.457.318.687	6.613.277.843
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Thi công xây dựng	22.668.609.127	14.743.108.256
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Thi công xây dựng	6.105.962.128	1.686.269.608
Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Thuê dịch vụ	16.570.500	106.875.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	16.101.184.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Trả tiền mua BĐS	-	16.101.184.000
Phải trả ngắn hạn khác		11.511.577.214	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Hoàn trả tiền mua BĐS	11.511.577.214	-

6.4. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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.

Kinh doanh bất động sản: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng khu đô thị và khu kinh tế.

Năm 2023	Thương mại & Dịch vụ VND	Bất động sản VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND
Doanh thu thuần bộ phận	90.260.728.434	444.619.874.576	534.880.603.010
Chi phí bộ phận	(92.449.032.837)	(169.055.917.295)	(261.504.950.132)
Kết quả kinh doanh bộ phận	(2.188.304.403)	275.563.957.281	273.375.652.878
Doanh thu tài chính			7.502.207.403
Chi phí tài chính			(64.706.878.023)
Chi phí bán hàng			(8.882.345.496)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(27.569.885.862)
Thu nhập khác			819.485.740
Chi phí khác			(171.785.301)
Thuế TNDN hiện hành			(35.050.458.840)
Lợi nhuận sau thuế			145.315.992.499

Năm 2024	Thương mại & Dịch vụ VND	Bất động sản VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND
Doanh thu thuần bộ phận	93.384.532.964	315.072.526.588	408.457.059.552
Chi phí bộ phận	(93.184.578.249)	(120.295.091.360)	(213.479.669.609)
Kết quả kinh doanh bộ phận	199.954.715	194.777.435.228	194.977.389.943
Doanh thu tài chính			23.054.302.827
Chi phí tài chính			(47.748.594.394)
Chi phí bán hàng			(8.920.262.865)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(26.782.897.392)
Thu nhập khác			782.033.465
Chi phí khác			(41.049.757.501)
Thuế TNDN hiện hành			(25.228.155.612)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			737.921.904
Lợi nhuận sau thuế			69.821.980.375

6.5. Thông tin về so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi đơn vị kiểm toán độc lập khác.



Lê Quỳnh Hoa
Người lập biểu



Mai Thị Tuyết Lan
Kế toán trưởng



Lê Viết Liên
Tổng Giám đốc
Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Ngày 28 tháng 03 năm 2025

