



Số: 69 /CV-PTN

Vũng Tàu, ngày 25 tháng 03 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY
BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

Công ty: CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

Mã chứng khoán: HDC

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 03 HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P.7, TP. VT

Điện thoại: 02543 856274

Fax: 02543 856205

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Đoàn Hữu Thuận

Địa chỉ: 110/12 Phạm Hồng Thái, P7, TP. Vũng Tàu.

Điện thoại: 02543 856274

Fax: 02543 856205

Loại công bố thông tin: 24 giờ bất thường theo yêu cầu định kỳ

Nội dung công bố thông tin: Báo cáo thường niên năm 2021.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày **25/03/2022** theo đường dẫn: www.hodeco.vn → Quan hệ cổ đông → Báo cáo thường niên → Báo cáo thường niên năm 2021.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BR-VT



Đoàn Hữu Thuận

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



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

NĂM

2021

MÁI ẤM TRỌN NIỀM TIN

A series of thick, parallel red diagonal stripes that originate from the left side and extend towards the bottom right corner of the page, creating a sense of movement and depth.

THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HĐQT



Kính thưa Quý Khách hàng, Đối tác, toàn thể CB_NV, Cổ đông Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu !

Năm 2021 tiếp tục là một năm đầy khó khăn và thách thức khi dịch bệnh covid -19 diễn biến hết sức phức tạp, Chính Phủ buộc phải thực hiện giãn cách xã hội triệt để, đặc biệt trong quý III/2021 gần như chúng ta phải đóng cửa sản xuất hoàn toàn, hoạt động sản xuất kinh doanh bị ảnh hưởng nặng nề.

Tuy nhiên, không chấp nhận lùi bước, toàn thể CB-CNV cùng sự đồng hành của HĐQT, BGD đã linh hoạt, đoàn kết, nỗ lực hết mình cùng vượt qua thách thức, biến những khó khăn trở thành động lực và cơ hội để vươn lên. Cũng chính vì lẽ đó mà khi tình hình dịch bệnh dần ổn định lại vào quý IV năm 2021, HODECO đã lấy lại được sự cân bằng vốn có, và đạt được các thành tựu đáng ghi nhận về doanh thu và lợi nhuận, tạo đà cho sự phát triển trong năm 2022.

Kính thưa quý khách hàng, đối tác của công ty!

Xuyên suốt lịch sử hình thành và phát triển, HODECO luôn lựa chọn xây dựng nhà tại những vị trí thuận tiện, thiết kế tiện nghi có tính kiến trúc mỹ thuật cao và chất lượng công trình lâu dài, đáp ứng nhu cầu đòi hỏi càng cao của khách hàng. Luôn chào đón nồng nhiệt, sẵn sàng tìm ra những giải pháp phù hợp trong quan hệ hợp tác nhằm hài hòa lợi ích giữa các bên. Chính vì vậy, thương hiệu HODECO luôn đón nhận được sự tin tưởng, ủng hộ của quý khách hàng và đối tác.

Trải qua năm 2021 - một năm đầy biến động và thách thức, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc trước sự tin tưởng và ủng hộ của quý khách hàng, đối tác trong thời gian qua đã dành cho HODECO. Sóng gió đã qua, tôi cũng tin tưởng với sự gắn bó, sẻ chia, chúng ta sẽ tiếp tục đi xa cùng nhau, góp phần xây dựng và phát triển đất nước!

Kính thưa quý cổ đông công ty!

Năm 2021 là năm đầu tiên HODECO thực hiện hóa khát vọng vươn mình thành doanh nghiệp đầu tư và phát triển Bất động sản tầm cỡ, uy tín hàng đầu tại Việt Nam và trên thực tế, dù phải đối mặt với rất nhiều khó khăn và thách thức nhưng HODECO đã triển khai các dự án nhanh hơn, trích lập nhiều quỹ đất hơn, phát triển nhiều dự án mới hơn. HODECO giờ không chỉ có các dự án tại các địa bàn quen thuộc như Vũng Tàu, Phú Mỹ mà chúng ta đã vươn xa ra Xuyên Mộc, Côn Đảo, hay xa hơn là Bình Thuận, nhiều địa phương khác với các dự án tiềm năng đã được đưa vào tầm ngắm của ban lãnh đạo công ty, làm tiền đề để thực trong năm 2022 khi HĐQT đặt kế hoạch phân bổ vốn đầu tư trong năm khoảng 4.200 tỷ đồng với mục tiêu trọng tâm là trích lập quỹ đất.

Với nhiệm vụ là tối đa hóa lợi ích cổ đông một cách bền vững, HĐQT và Ban điều hành công ty sẽ bố trí nguồn vốn một cách hợp lý để thực hiện giải phóng mặt bằng, tích lũy quỹ đất, hoàn thành pháp lý các dự án để khởi công vào thời điểm thích hợp, đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án, chuẩn bị nguồn hàng đầy đủ, đảm bảo doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng ổn định và lâu dài.

Thay mặt HĐQT, tôi xin cảm ơn quý cổ đông đã cùng sát cánh với công ty, khích lệ, động viên trong những thời điểm khó khăn cũng như chia sẻ thành công trong những thời điểm thuận lợi. Kiên định với định hướng tối đa hóa lợi ích cổ đông một cách bền vững, HĐQT tin tưởng vẫn sẽ được quý cổ đông tin tưởng, ủng hộ và chia sẻ các ý tưởng kinh doanh táo bạo có tính toán của HĐQT nhằm tạo ra giá trị thặng dư bền vững lớn nhất cho quý cổ đông.

Anh /chị/ em cán bộ nhân viên HODECO thân mến!

Năm 2021 đã đi qua, khép lại một năm với rất nhiều khó khăn và thử thách cho đại gia đình chúng ta. Là những thành viên của HODECO, chúng ta có quyền tự hào về những gì đã làm được. Bằng sự năng động, sáng tạo, đoàn kết, đồng lòng của một tập thể, chúng ta đã vượt qua những khó khăn vất vả, hạn chế tối đa sự ảnh hưởng của đại dịch.

Thay mặt HĐQT, Ban điều hành công ty, tôi xin cảm ơn và trân trọng tất cả nỗ lực và quyết tâm của tất cả các anh/chị/em và sự đồng hành, hỗ trợ phía sau của các gia đình nhỏ thân thương trong suốt thời gian qua, đặc biệt trong những giai đoạn dịch bệnh bùng phát mạnh mẽ nhất, qua đó hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ sản xuất kinh doanh cũng như đủ sức để và sẽ chăm lo sức khỏe, đời sống vật chất và tinh thần cho toàn thể cán bộ, nhân viên công ty.

Năm 2022 sẽ mang tới nhiều sự đổi thay cũng như thách thức mới, lịch sử 31 năm hình thành và phát triển không cho phép chúng ta bằng lòng với những gì đã có. Thế giới luôn vận động vì vậy chúng ta phải luôn làm mới chính bản thân mình, phải không ngừng học tập, nâng cao trình độ, kỹ năng nhằm đáp ứng sự phát triển của công ty trong thời kỳ mới. Tôi tin tưởng, những bước thay đổi tích cực trong thời gian tới sẽ giúp công ty và mỗi thành viên phát triển vững vàng hơn nữa, đi xa hơn nữa. Và tôi hoàn toàn tin tưởng, đại gia đình chúng ta sẽ thực hiện được.

Cuối cùng, tôi xin kính chúc quý cổ đông, khách hàng, đối tác và toàn thể anh/chị/em CB-NV công ty cùng gia đình một năm mới An Khang - Thịnh Vượng - Vạn sự như ý.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đoàn Hữu Thuận

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1

HODECO NĂM 2021

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

ĐIỂM NHẤN & CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT 2021

CÁC CHỈ TIÊU KINH DOANH CƠ BẢN (GIAI ĐOẠN 2016 – 2021)

CHƯƠNG 2

GIỚI THIỆU VỀ HODECO

TỔNG QUAN HODECO

CÁC DẤU MỐC PHÁT TRIỂN

LĨNH VỰC KINH DOANH

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

CHƯƠNG 4

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

QUẢN TRỊ RỦI RO

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT

CHƯƠNG 3

BÁO CÁO CỦA BGD VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2021 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2022

THÀNH VIÊN & CƠ CẤU BGD

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2021 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2022

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

NGƯỜI LAO ĐỘNG VÀ CÁC CHÍNH SÁCH CHUNG

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN TRONG NĂM

HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CÔNG TY CON - CÔNG TY LIÊN KẾT

THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

CHƯƠNG 5

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

CHƯƠNG 6

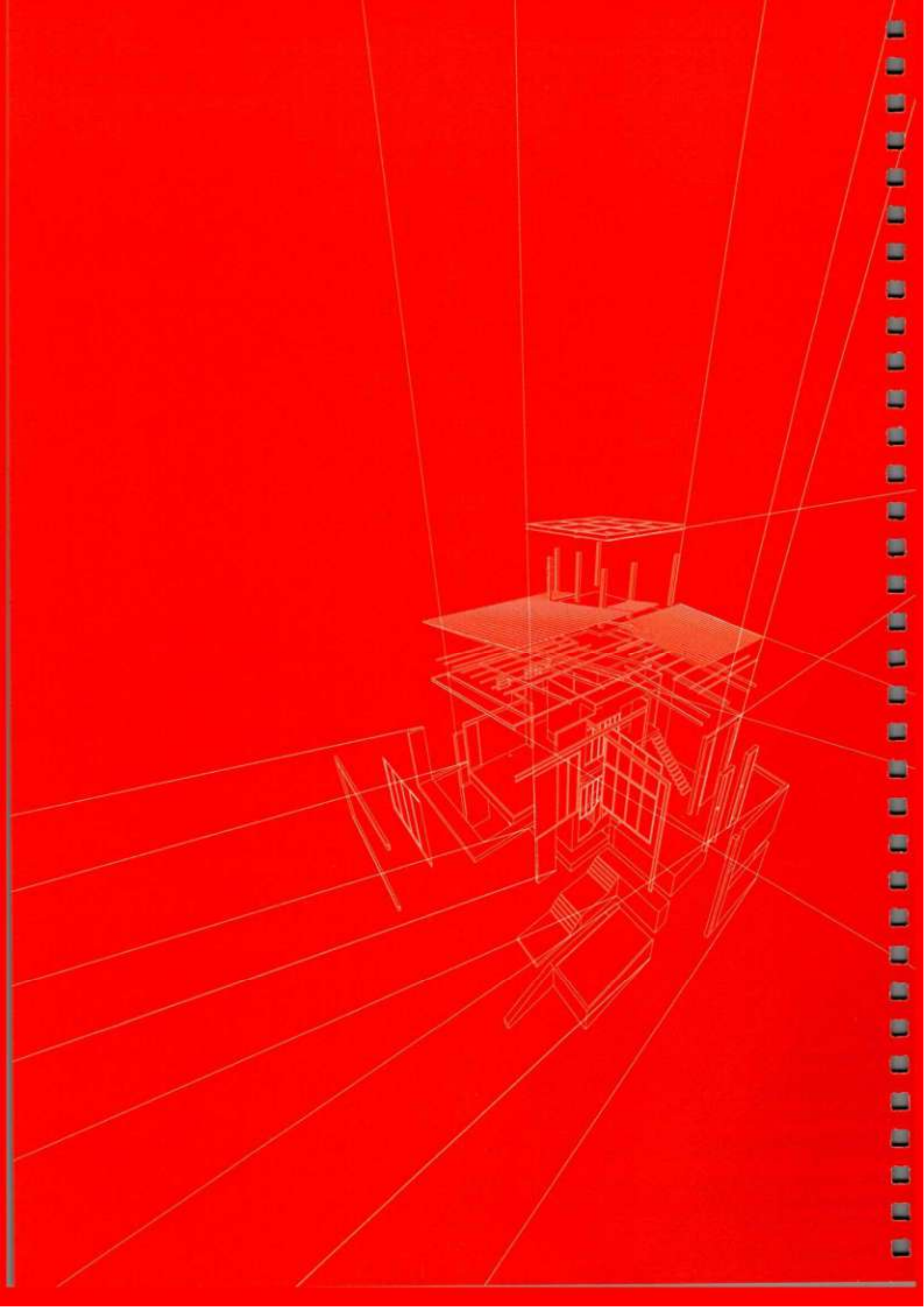
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CHƯƠNG 1

HODECO NĂM 2021



TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TẦM NHÌN

Xây dựng HODECO thành một trong những doanh nghiệp đầu tư và phát triển bất động sản tầm cỡ, uy tín hàng đầu Việt Nam.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI



Uy tín doanh nghiệp hàng đầu



Lãnh đạo tư duy cởi mở và chấp nhận thử thách



Nền tảng con người tâm huyết, nhiệt tình và văn hóa ứng xử thân thiện



Luôn phát triển quỹ đất mạnh mẽ



Tuân thủ pháp luật và đảm bảo tính pháp lý của sản phẩm

SỨ MỆNH

Với khách hàng

HODECO luôn đem lại những sản phẩm mà khách hàng gửi gắm niềm tin trong đó, về mặt chất lượng, thẩm mỹ, dịch vụ và hậu mãi.

Với đối tác

HODECO luôn thể hiện sự chào đón nồng nhiệt, sẵn sàng tìm ra những giải pháp phù hợp trong quan hệ hợp tác nhằm hài hòa lợi ích giữa các bên.

Với nhà đầu tư

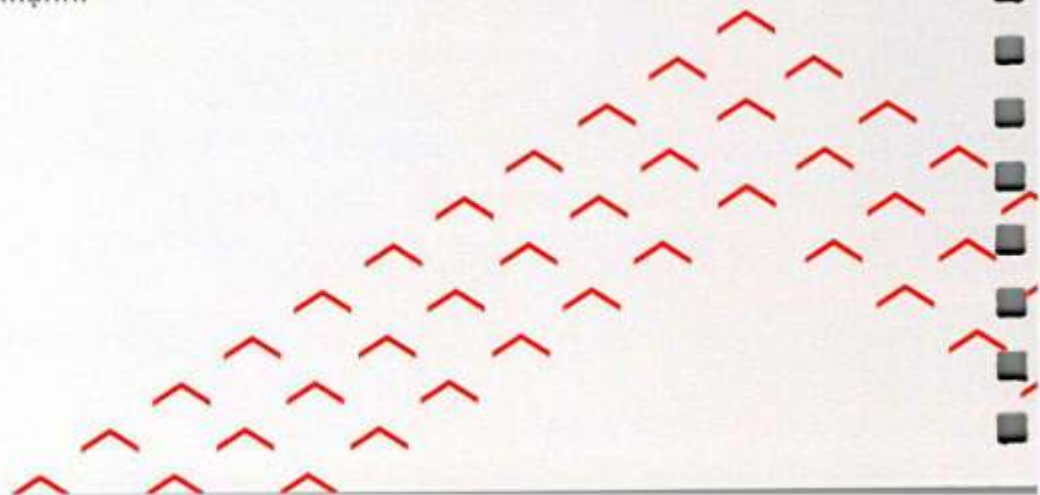
HODECO luôn thể hiện sự minh bạch, giá trị bền vững và luôn hoàn thiện, phát triển giá trị doanh nghiệp nhằm duy trì niềm tin của Nhà đầu tư.

Với CB-NV

HODECO sẽ là mái nhà thứ 2, nơi mà mọi CB-CNV gửi gắm tương lai của mình về các phương diện: sự phát triển của bản thân, kinh tế và cuộc sống gia đình, tình cảm bạn bè, đồng nghiệp để góp phần xây dựng Công ty vững mạnh.

Với xã hội

HODECO luôn hướng đến các công trình xanh, đạt thẩm mỹ cao, luôn cập nhật những công nghệ, tư duy đổi mới trong quản lý, lãnh đạo hướng tới xây dựng xã hội và đất nước giàu mạnh.



ĐIỂM NHẤN & CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT 2021

KHAI TRƯƠNG NHÀ MẪU KHU ĐÔ THỊ THE LIGHT CITY

Ngày 07/4/2021, Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (HODECO) đã tổ chức lễ khai trương nhà mẫu thuộc Dự án Khu Đô thị The Light City do công ty làm chủ đầu tư tại Phường 12, Tp.Vũng Tàu. Sự kiện có sự tham dự của đông



đào các khách hàng cũng như đối tác thiết kế, thi công dự án, ngân hàng bảo lãnh cùng các đơn vị truyền thông, báo chí.

TRI ÂN KHÁCH HÀNG THÂN THIẾT FUSION SUITES VŨNG TÀU 2021



Ngày 09/4/2021 vừa qua, công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (HODECO) phối hợp cùng khách sạn Fusion Suites Vũng Tàu tổ chức đêm tiệc tri ân khách hàng sở hữu căn hộ năm 2021

ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2021



Ngày 21/04/2021, Công ty cổ phần Phát triển nhà BR - VT(MCK: HDC) đã tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên năm 2021.

Đại hội có sự tham dự của 130 cổ đông, đại diện 49.098.156 cổ phần, chiếm tỷ lệ 73,814% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.



ĐIỂM NHẤN & CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT 2021

HODECO ĐỒNG HÀNH CÙNG BÀ RỊA - VŨNG TÀU ĐẨY LÙI COVID - 19 " SAN SẺ YÊU THƯƠNG - VƯỢT QUA ĐẠI DỊCH "

Trong thời gian Tp.Vũng Tàu thực hiện giãn cách theo Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ (14/7/2021 - 02/8/2021), công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đã liên tục triển khai các hoạt động vì cộng đồng, cùng chung tay đẩy lùi Covid với thông điệp xuyên suốt "SAN SẺ YÊU THƯƠNG - VƯỢT QUA ĐẠI DỊCH".

HODECO ủng hộ 1 tỷ đồng mua vaccine covid-19



Ngày 27/5/2021, tại lễ phát động đợt cao điểm quyên góp công tác phòng, chống dịch COVID-19 do Đoàn Chủ tịch Ủy ban Trung ương MTTQ Việt Nam tổ chức, HODECO là một trong những doanh nghiệp tiên phong của tỉnh BR- VT hưởng ứng và ủng hộ với số tiền 1 tỷ đồng để mua vaccine phòng, chống dịch bệnh.

HODECO trao tặng vật tư y tế phòng chống dịch cho Tp. Vũng Tàu



Ngày 21/7/2021, công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (HODECO) đã trao tặng vật tư y tế hỗ trợ phòng chống dịch Covid - 19 bao gồm 2.500 bộ kit xét nghiệm và 20.000 khẩu trang N95 với tổng trị giá hơn 500 triệu đồng cho thành phố Vũng Tàu.

HODECO trao tặng đồ bảo hộ cấp 3 cho bệnh viện Vũng Tàu (bệnh viện Lê Lợi)



Ngày 21/7/2021, công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (HODECO) đã trao tặng vật tư y tế hỗ trợ phòng chống dịch Covid - 19 bao gồm 2.500 bộ kit xét nghiệm và 20.000 khẩu trang N95 với tổng trị giá hơn 500 triệu đồng cho thành phố Vũng Tàu.

HODECO ủng hộ 10.000 khẩu trang N95 cho các phường 2, 3, 7, 8, 10, 11, 12, phường Thắng Tam (TP. Vũng Tàu) để phục vụ công tác phòng, chống dịch trên địa bàn phường.



HODECO đồng hành cùng các hộ dân bị phong tỏa tại các chung cư mà HODECO làm chủ đầu tư



Ngày 24/7/2021, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (HODECO) đã triển khai chương trình "Món quà yêu thương", trao hơn 500 suất quà cho các hộ dân đang bị phong tỏa tại Chung cư Lô B, 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (NKKN), P.3, Tp.Vũng Tàu.

Tháng 8/2021, công ty CP Phát triển Bà Rịa - Vũng Tàu (HODECO) đã trao gần 1000 phần quà là các nhu yếu phẩm như gạo, đường, nước mắm, dầu ăn... tới các cư dân bị phong tỏa tại ba chung cư trên địa bàn Tp.Vũng Tàu: Chung cư Bình An (P.10) và Block B Hodeco Plaza (P.7), Chung cư lô A 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (P.3).



Bếp yêu thương - tấm lòng của HODECO gửi tới người nghèo những ngày giãn cách vì dịch bệnh



Từ ngày 21/7 đến 04/8/2021, BCH Đoàn thanh niên và Công đoàn công ty Cổ phần Bà Rịa - Vũng Tàu (HODECO) đã phối hợp với Tỉnh đoàn Bà Rịa - Vũng Tàu thực hiện chương trình "Bếp Yêu thương", mang 3000 suất ăn miễn phí cho các hộ nghèo, các hoàn cảnh khó khăn vì dịch bệnh trên địa bàn tỉnh với tổng giá trị ủng hộ gần 100 triệu đồng.



Trước diễn biến phức tạp của dịch Covid 19, Bà Rịa - Vũng Tàu đang thực hiện giãn cách theo chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ. Theo đó, cuộc sống của nhiều người dân bị ảnh hưởng sâu sắc, đặc biệt là các hộ nghèo, lao động tự do, công nhân bị mất việc làm,... Vì vậy, HODECO đã nhanh chóng phối hợp với Tỉnh đoàn BR-VT triển khai mô hình "Bếp Yêu thương" nhằm cung cấp các suất ăn miễn phí, đầy đủ dinh dưỡng đến các gia đình, cá nhân có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn. Trong thời gian thực hiện chương trình, mỗi ngày, HODECO cung cấp 200 suất ăn trưa và chuyển đến Tỉnh đoàn, giao cho đội "áo xanh tình nguyện" trao tận tay các cá nhân, hộ nghèo. Những suất ăn nghĩa tình của "Bếp Yêu thương - Bếp 0 đồng" không chỉ có ý nghĩa thiết thực trong mùa dịch mà còn là nguồn động viên tinh thần cho các hoàn cảnh ngặt nghèo, khốn khó, thể hiện tinh thần tương thân tương ái, đoàn kết sẻ chia vì cộng đồng, cùng chung tay vượt qua đại dịch.

ĐIỂM NHẤN & CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT 2021

HODECO VÀ HD BANK VŨNG TÀU CÔNG BỐ HỢP TÁC TÀI TRỢ TÍN DỤNG DỰ ÁN KHU NHÀ Ở TÂY 3/2



Vào sáng ngày 07/12/2021, Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (HODECO) và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) - chi nhánh Vũng Tàu đã công bố hợp tác và tài trợ tín dụng dự án Khu Nhà ở Tây 3/2, P.11, Tp.Vũng Tàu.

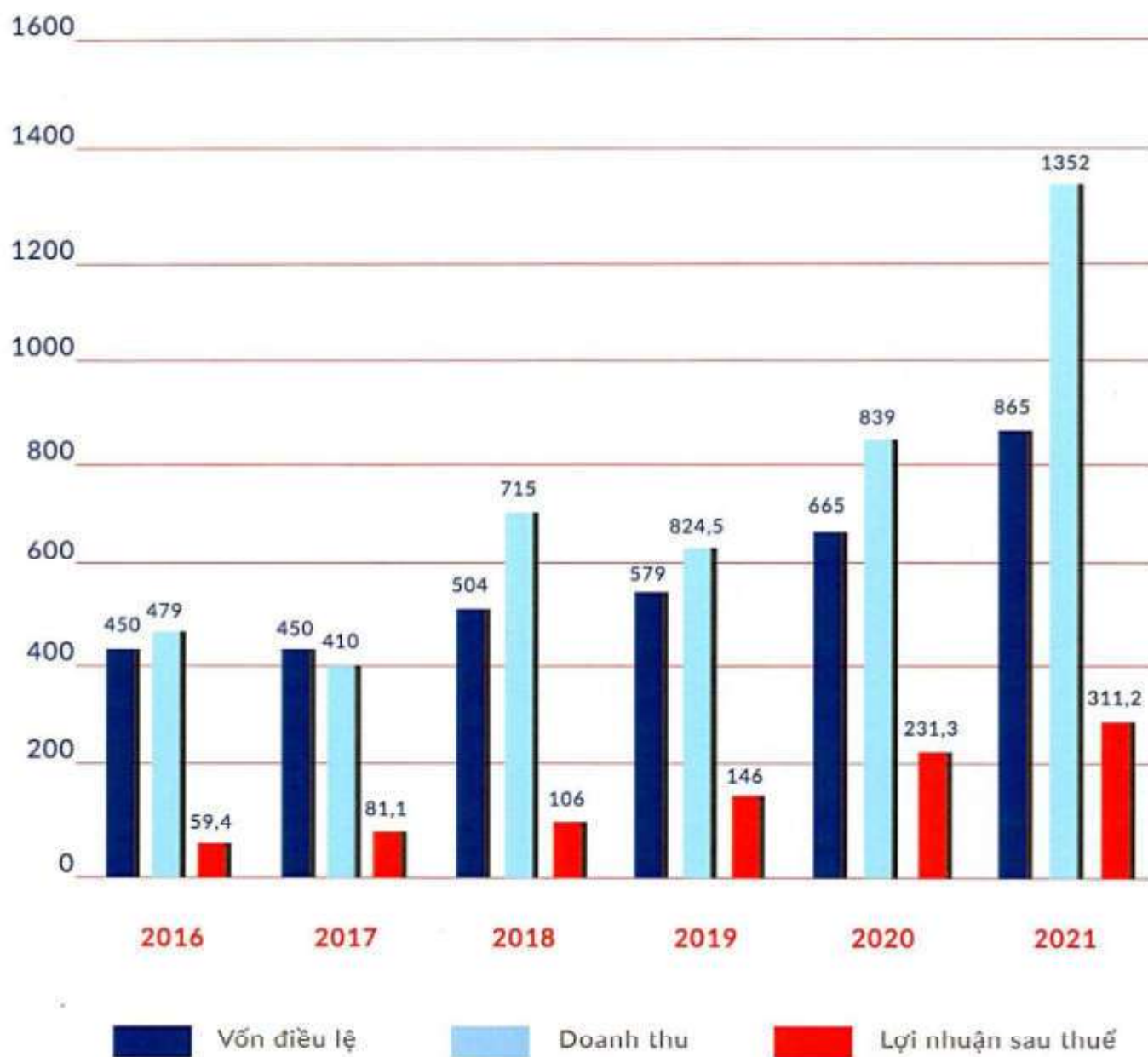
Theo nội dung hợp tác của hai bên, HODECO kết hợp với ngân hàng HD Bank sẽ hỗ trợ cho khách hàng của dự án Khu Nhà ở Tây 3/2 được vay vốn với hạn mức tối đa 70% giá trị hợp đồng trong thời gian vay lên đến 35 năm. Đặc biệt, từ năm thứ 4, khách hàng sẽ được miễn phí hoàn toàn phí trả nợ trước hạn.

MÁI ẤM TRỌN NIỀM TIN

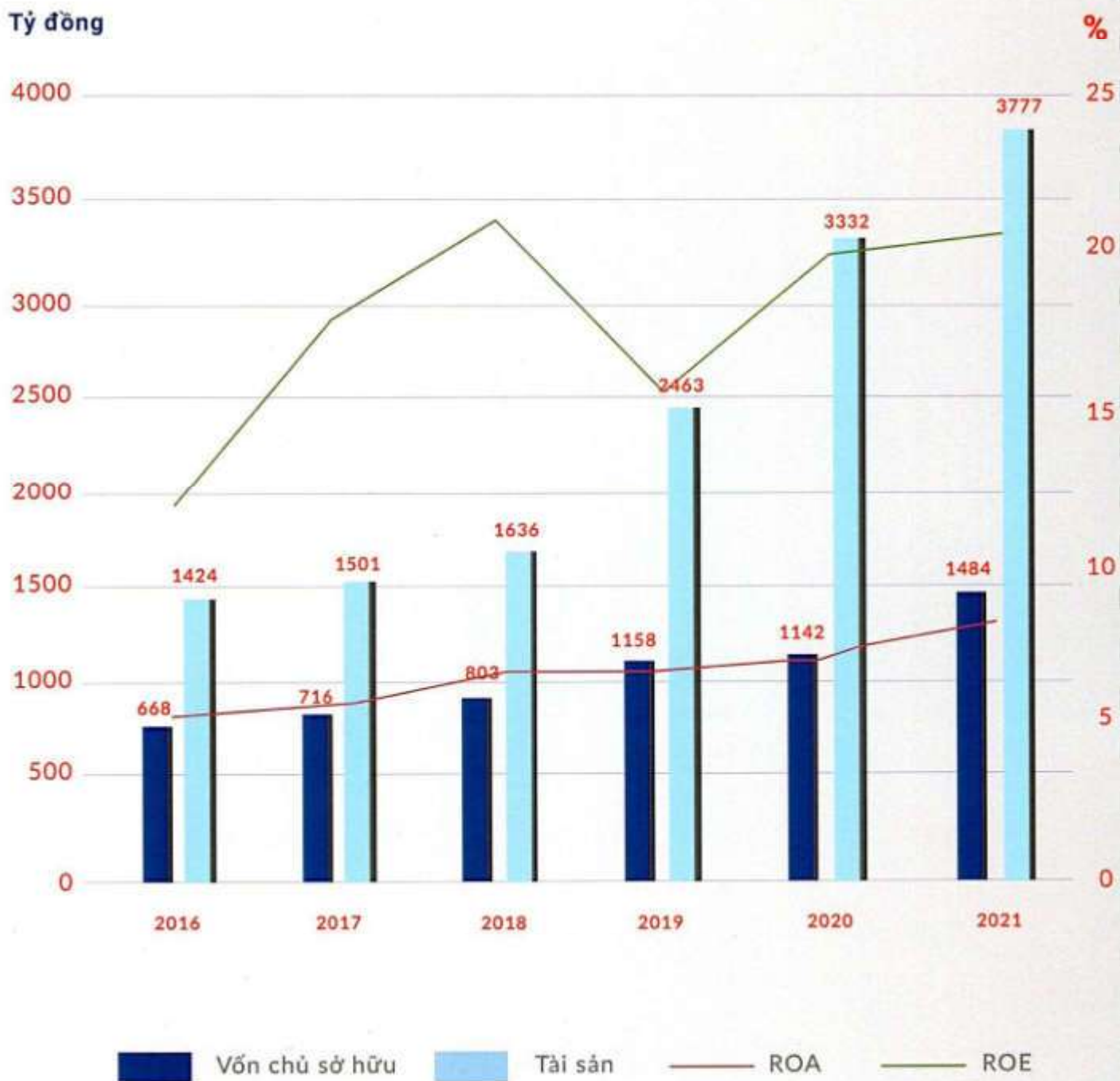
The image shows the cover of a spiral-bound notebook. The cover is primarily a vibrant orange color. In the lower half, there are several parallel diagonal stripes in a slightly darker shade of orange, creating a sense of movement and depth. The text 'MÁI ẤM TRỌN NIỀM TIN' is printed in a clean, white, sans-serif font, slanted upwards from left to right. On the right side of the notebook, a silver metal spiral binding is visible, consisting of a series of small, evenly spaced loops.

CÁC CHỈ TIÊU KINH DOANH CƠ BẢN: (2016 - 2021)

Tỷ đồng

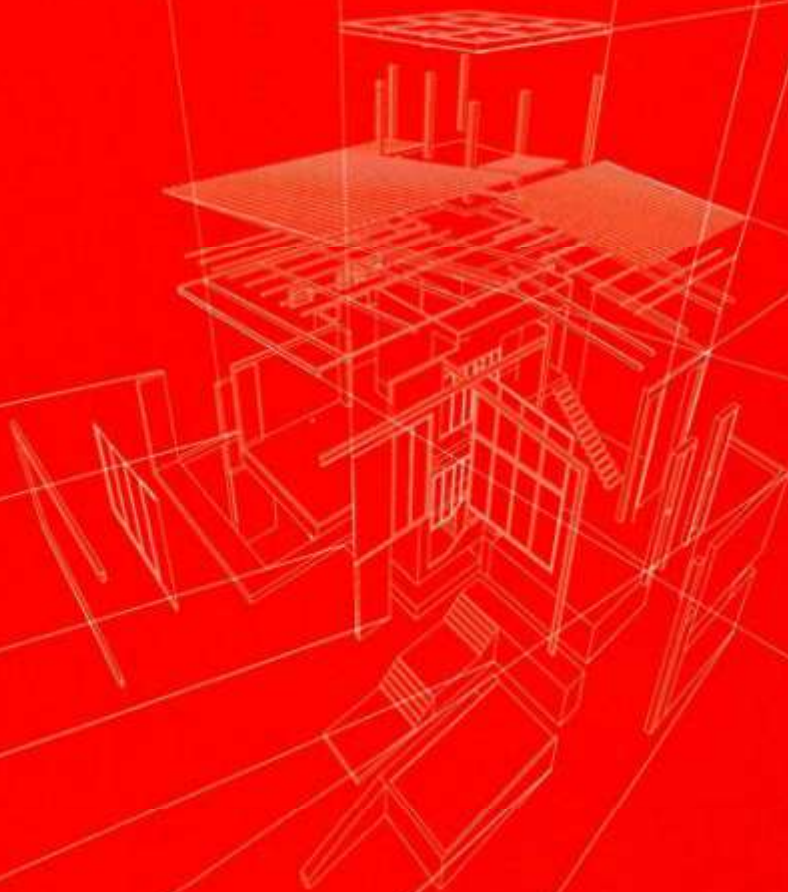


CÁC CHỈ TIÊU KINH DOANH CƠ BẢN: (2016 - 2021)



CHƯƠNG 2

GIỚI THIỆU VỀ HODECO



TỔNG QUAN VỀ HODECO

Tên giao dịch

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BR-VT

Vốn điều lệ

864.696.640.000 đồng

Địa chỉ

Tầng 3, HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Tp.Vũng Tàu

Số điện thoại

(0254). 3856 274

Số Fax

(0254). 3856 205

Website

hodeco.vn

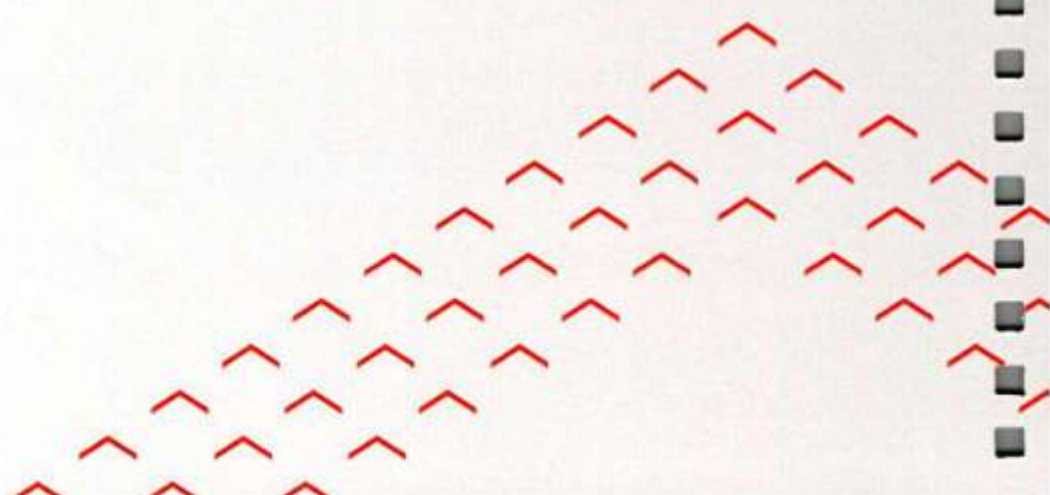
Mã Cổ Phiếu

HDC



HODECO

MÁI ẤM TRỌN NIỀM TIN



HODECO - CÁC DẤU MỐC PHÁT TRIỂN

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN

1990

Doanh nghiệp nhà nước thành lập theo quyết định số 262/QĐ-UBND của UBND đặc khu - Vũng Tàu - Côn Đảo ngày 31/05/1990.

2007

Niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM với Vốn điều lệ **81 tỷ đồng**

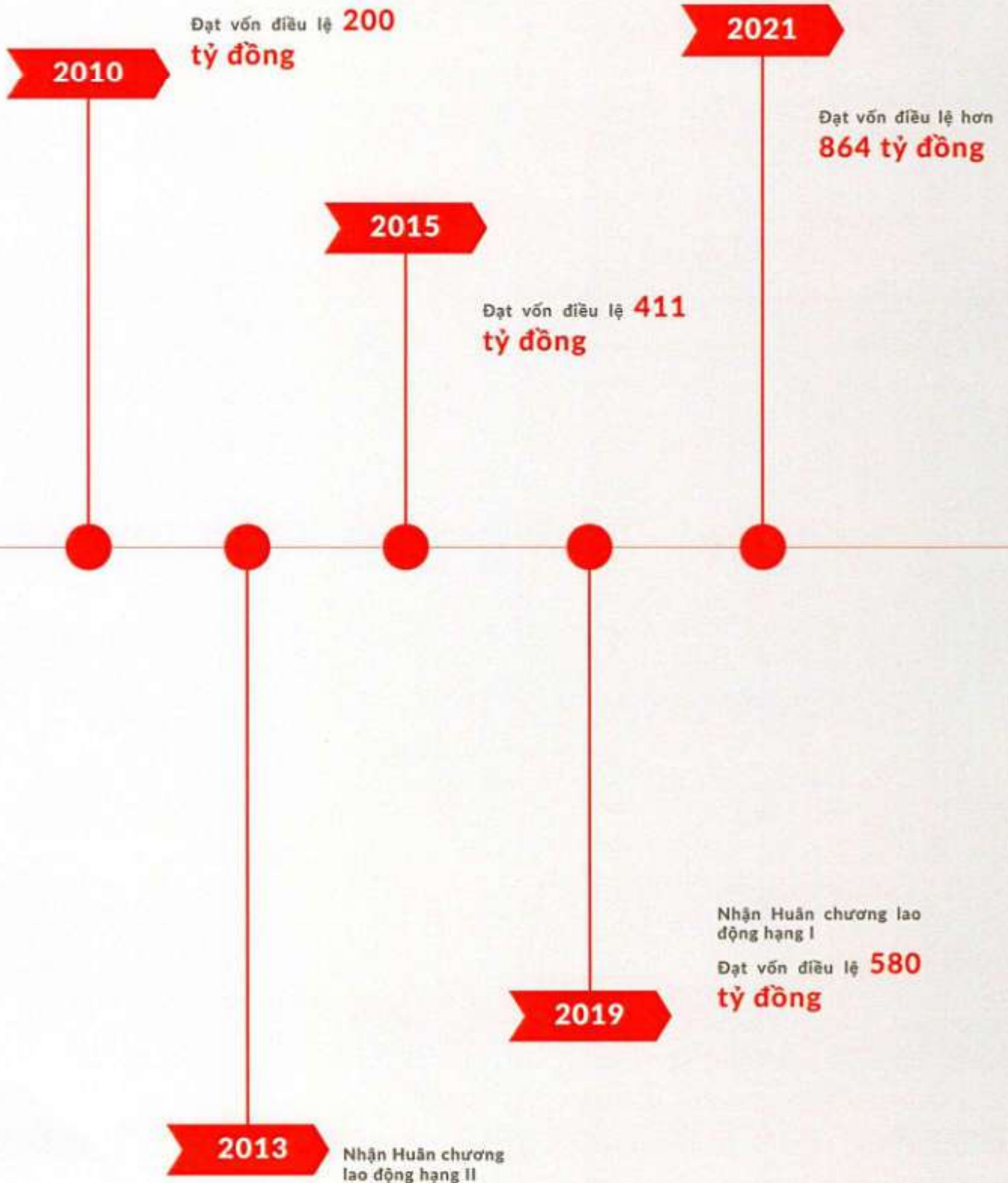
2001

Cổ phần hóa với Vốn điều lệ hơn **20 tỷ đồng**. Trong đó, nhà nước nắm 40%.

2008

Nhận huân chương lao động hạng III

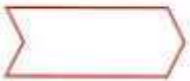
HODECO - CÁC DẤU MỐC PHÁT TRIỂN



LĨNH VỰC KINH DOANH



CUNG CẤP CÁC DỊCH VỤ



**HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH
BẤT ĐỘNG SẢN**



**SẢN XUẤT BÊ TÔNG VÀ CÁC SẢN PHẨM TỪ
XI MĂNG VÀ VỮA**



**XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG,
CÔNG NGHIỆP, GIAO THÔNG.**

11/01/2022

ĐỊA BÀN KINH DOANH



TOÀN QUỐC



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ & CƠ CẤU TỔ CHỨC BỘ MÁY

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

▶ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn theo luật pháp và Điều lệ tổ chức hoạt động của HODECO:

Thông qua Điều lệ, phương hướng hoạt động kinh doanh của Công ty;

Bầu, bãi nhiệm Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát;

Các nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

▶ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Là cơ quan quản trị của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông:

Báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông tình hình kinh doanh, dự kiến phân phối lợi nhuận, chia lãi cổ phần, báo cáo quyết toán năm tài chính, phương hướng phát triển và kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;

Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy, quy chế hoạt động của Công ty;

Bổ nhiệm, bãi nhiệm và giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc;

Kiến nghị sửa đổi và bổ sung Điều lệ của Công ty;

Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông;

Các nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

▶ BAN KIỂM SOÁT

Là cơ quan kiểm tra hoạt động tài chính, giám sát về việc chấp hành chế độ hạch toán, hoạt động của hệ thống kiểm tra và kiểm soát nội bộ HODECO.

▶ BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc bao gồm Tổng giám đốc và Phó Tổng Giám đốc.

TỔNG GIÁM ĐỐC

Là người có trách nhiệm quản lý và điều hành mọi hoạt động của Công ty theo đúng pháp luật Nhà nước, các quy định của ngành, điều lệ, quy chế, quy định của HODECO, cụ thể:

Quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty;

Tổ chức thực hiện các quyết định của HĐQT;

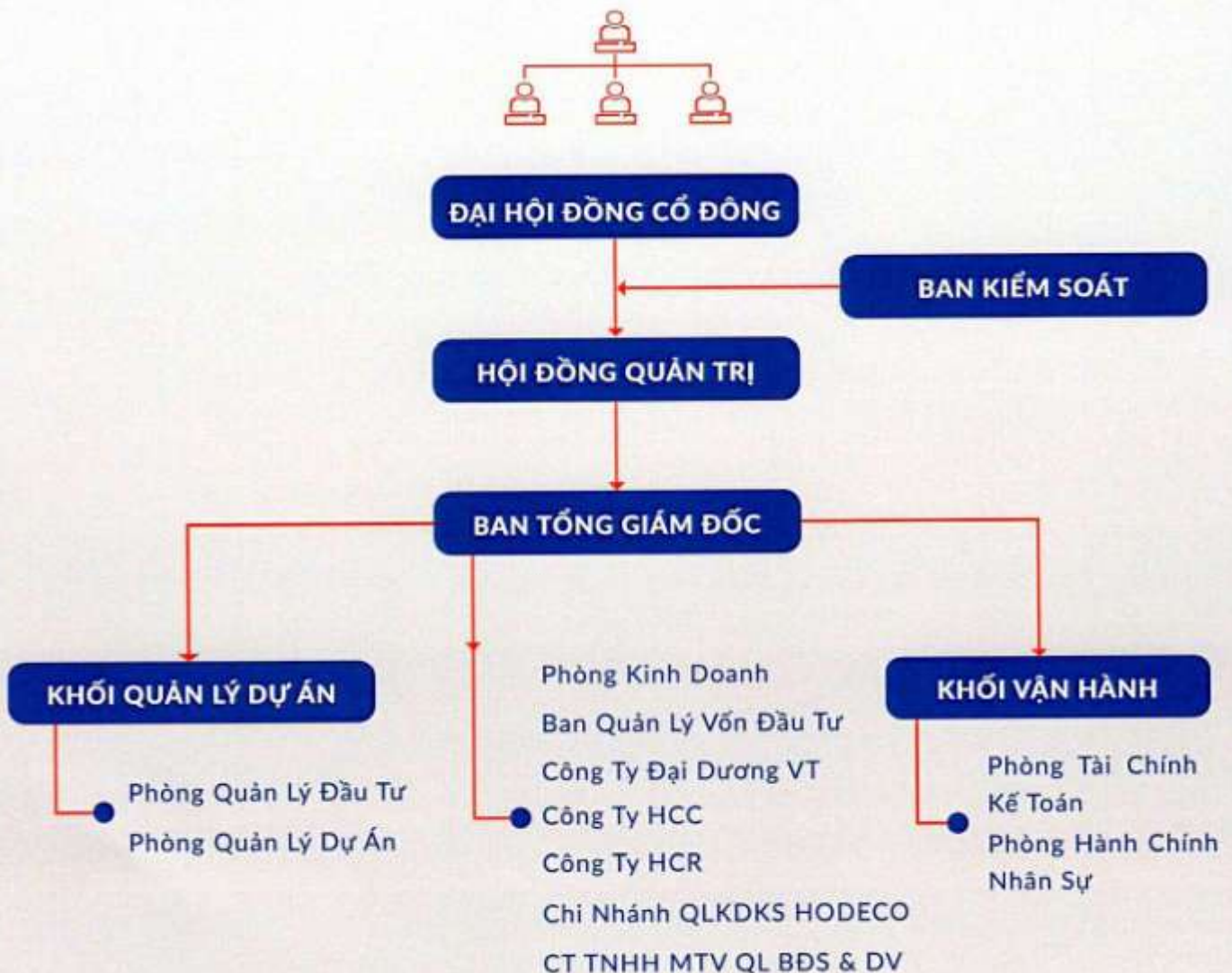
Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;

Kiến nghị phương án bố trí cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;

Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức các chức danh quản lý trong Công ty, kể cả cán bộ quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng Giám đốc.

Bên cạnh, Tổng Giám đốc là người tham mưu cho Hội đồng quản trị về mặt hoạch định các mục tiêu, chính sách. Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các Giám đốc bộ phận, Kế toán trưởng và các bộ phận nghiệp vụ.

CƠ CẤU BỘ MÁY TỔ CHỨC



THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông ĐOÀN HỮU THUẬN

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

- Sinh ngày: 20/11/1957
- Quê quán: Thạch Xuân - Thạch Hà - Hà Tĩnh.
- Thường trú: 110/12 Phạm Hồng Thái, Phường 7, TP.VT.
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng, Cử nhân Luật, Cử nhân Quản trị kinh doanh.



Ông LÊ VIẾT LIÊN

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- Sinh ngày: 20/11/1957
- Quê quán: Thạch Xuân - Thạch Hà - Hà Tĩnh.
- Thường trú: A2001 Chung cư 21 tầng - TTTM - P7 - TP.Vũng Tàu.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

- Năm 1957-1976: Lưu học sinh tại trường Đại học ngoại ngữ Hà Nội
 - Năm 1976-1983: Lưu học sinh ngành xây dựng tại Cộng hòa Cuba
 - Năm 1984-1996: Kỹ sư xây dựng, Công tác tại Công ty XD Dầu khí Vũng Tàu
- Các chức vụ đã đảm nhiệm : Trưởng phòng kỹ thuật XN XD số 1, Đội phó Đội XD số 2, Phó Giám đốc XN bê tông cốt thép, Quyền Giám đốc XN bê tông cốt thép, Phó Giám đốc XN máy điện nước.
- Năm 1996 - 2001: Công tác tại Công ty phát triển nhà BR-VT
- Các chức vụ đã đảm nhiệm: Phó phòng KH-KT, Giám đốc XN chuyên doanh, Phó Giám đốc và Giám đốc công ty
- Năm 2002 đến nay: Công tác tại Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
- Chức vụ hiện tại: Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty
- Hiện tại, Ông đang sở hữu 8.212.596 cổ phần HDC, chiếm 9,50 % tổng số cổ phần của HDC.

Quá trình công tác:

- Năm 1987-1992: Sinh viên trường Kinh tế Quốc dân Hà Nội
 - Năm 1993-1996: Ban quản lý công trình xây dựng Bà Rịa - Vũng Tàu
 - Năm 1996-1997: Công ty tư vấn Đầu tư & Xây dựng Tổng hợp
 - Năm 1997- Nay: Công ty cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
- Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
- Ông Lê Viết Liên hiện là Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Xây dựng - BDS HODECO (là Công ty con của Công ty).

Hiện tại, Ông đang nắm giữ 3.609.434 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 4,17% trên tổng cổ phần HDC.

THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông ĐOÀN HỮU HÀ VINH

Thành viên HĐQT kiêm Phó
Tổng Giám đốc

- Sinh ngày: 19/07/1987
- Quê quán: Hà Tĩnh
- Thường trú: 110/12A Phạm Hồng Thái - P7 - TP.Vũng Tàu.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ QTKD, Kỹ sư điện

Quá trình công tác:

- Từ 02/2006 - 09/2011: Du học tại trường Khoa học ứng dụng Saxion-Hà Lan
 - Từ 10/2011 - 03/2014: kỹ sư điện - P.Dự án công ty
 - Từ 03/2014 - 05/2015: Phó phòng dự án Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
 - Từ 06/2015 - 12/2015 : Trưởng phòng Đầu tư - tài chính công ty
 - Từ 01/2016 - 31/12/2017: Trưởng phòng Dự án - Đầu tư Công ty
 - Từ 01/01/2018 đến nay: TV.HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc công ty
- Ngoài ra, ông đang đảm nhận thêm chức danh TV.HĐQT Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HODECO.
- Hiện tại, Ông đang nắm giữ 1.806.310 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 2,09 % trên tổng cổ phần HDC.



Ông LÊ QUỐC TRUNG

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Thành viên độc lập

- Sinh ngày: 10/03/1978
- Nơi sinh: Hà Tĩnh
- Thường trú : P.5 Dãy 1, TT101 Láng Thượng, Đống Đa , Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế đối ngoại

Quá trình công tác:

- Từ 5/2017 đến 12/2020 : Trưởng phòng Tư vấn; Trưởng phòng Tự doanh CTCK Vietinbank; TV.HĐQT Công ty thủy sản Kiên Hùng.
- Từ 2016 đến 5/2017: Phó GD Công ty TNHH Thẩm định giá Nam Việt
- Từ 2013 đến 12/1015: Giám đốc M&A Công ty Chứng khoán SHS
- Từ 8/2010 đến 12/2011: Giám đốc khối Tư vấn TCDN Công ty CK Habubank
- Từ 2008 đến 8/2010: Trưởng phòng TCDN Công ty CK EuroCapital
- Từ 7/2002 đến 2007: Phó phòng tư vấn TCDN Công ty CK BSI k

THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông NGUYỄN ĐÌNH DUY

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Thành viên không điều hành

- Sinh ngày: 26/01/1987
- Quê quán: Vũng Tàu
- Thường trú: 0642 đường 35, Trung Nghĩa, Nghĩa Thành, Châu Đức, BR-VT
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện Tự động hóa; Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

- Từ 2012 - nay: Công tác tại công ty CP Phát triển nhà BR-VT
- Hiện tại, Ông đang nắm giữ 113.743 cổ phần HDC, chiếm tỷ lệ 0,13% trên tổng số cổ phần HDC.



Ông LÊ QUÝ ĐỊNHH

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Thành viên độc lập

- Sinh ngày: 06/01/1967
- Nơi sinh: TP.Huế - tỉnh Thừa Thiên Huế
- Thường trú : Số 132 đường Nhật Lệ, Phường Thuận Lộc, TP. Huế, Thừa Thiên Huế
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng, cử nhân Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

- Từ 12/2000 - 6/2002: Trưởng phòng Kế hoạch Tiếp thụ CT Xây lắp Thừa Thiên Huế
- Từ 7/2002 - 6/2004: Phó TGD Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế
- Từ 7/2004 - 2010 : GD Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế
- Từ 2011 - 2016 : TGD Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế
- Từ 6/2016 - nay : CT.HĐQT kiêm TGD Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế

THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông NGUYỄN TUẤN ANH

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Thành viên độc lập

- Sinh ngày: 13/12/1981
- Nơi sinh: Hà Giang
- Thường trú : 3/77/261 Trần Nguyễn Hãn, Phường Nghĩa Xá, Quận Lê Chân, TP.Hải Phòng
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Vật lý

Quá trình công tác:

- Từ 2003 - 2007: Chuyên viên CTCP Giám định hàng hóa XNK Châu Á
 - Từ 2007 - 2016: Thư ký HĐQT CTCP Tập đoàn HAPACO
 - Từ 2016 - 2019: Phó Giám đốc CT TNHH VIDA Hải Phòng thuộc Tập đoàn HAPACO
 - Từ 2019 - 5/2020: GD Đầu tư CTCP chứng khoán Hải Phòng thuộc Tập đoàn HAPACO
 - Từ 5/2020 - nay: Chánh văn phòng, Trưởng phòng Đầu tư, Người quản trị CTCP Tập đoàn HAPACO
- Hiện tại, Ông đang nắm giữ 197.612 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 2,09 % trên tổng số lượng cổ phần.



Bà BUI THỊ THỊNH

Thành viên Hội Đồng Quản Trị
kiêm Kế toán trưởng

- Sinh ngày: 26/10/1961
- Quê quán: Vĩnh Tiến - Vĩnh Bảo - Hải Phòng
- Thường trú: 105/2C Lê Ngọc Hãn, Phường 1, TP.Vũng Tàu
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng, cử nhân Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

- Từ năm 1986 đến 2021: Công tác tại Công ty Phát triển nhà BR-VT (Nay là Công ty CP Phát triển nhà BR-VT)
- Chức vụ tại thời điểm trước 21/4/2021: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Kế toán trưởng công ty, Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Bê tông và xây lắp HODECO (Công ty con của Công ty).

(Đã hết nhiệm kỳ từ 21/4/2021)

THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông **NGUYỄN HOÀNG
THIÊN TRÚC**

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Quá trình công tác:

- Từ 8/1998 - 10/2000: Thư ký Ban QL dự án Core Banking, Ngân hàng Á Châu
- Từ 10/2000 - 2/2002: Trưởng nhóm phân tích dữ liệu, Petrosin Việt Nam
- Từ 2/2002 - 2/2003: Chuyên viên IT, Công ty Dược phẩm ICA Việt Nam
- Từ 2008 - 2013: Trưởng phòng Kiểm soát nội bộ, CTCP Chứng khoán Kim Eng
- Từ 2003 - 08/2015 : Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Chứng khoán Maybank Kim Eng.
- Từ 12/2015 đến 21/4/2021 : TV.HDQT Công ty CP Phát triển nhà BR-VT

(Đã hết nhiệm kỳ từ 21/4/2021)

- Sinh ngày: 14/04/1976

- Quê quán: TP.Hồ Chí Minh

- Thường trú: 79/26 Đường số 12, P.Bình An, Quận 2, TP.HCM

- Trình độ chuyên môn: Đại học

Ủy ban Kiểm tra
 Đảng bộ Công ty
 CP Phát triển nhà
 BR-VT



Ông **YOSTINUS TOMI ARYANTO**

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Quá trình công tác:

- 1997-1998: Nhân viên thực tập tại Quỹ hỗ trợ pháp lý Indonexia
- 1999-2000: Trợ giảng tại khoa chính trị, giảng viên khoa học xã hội và chính trị Trường đại học Indonexia
- 2000-2001: Thành viên tổ chức tình nguyện viên văn phòng đệ nhất phu nhân
- 2001 đến nay: Nhà báo

(Đã hết nhiệm kỳ từ 21/4/2021)

Thành viên không điều hành

- Sinh ngày: 07/12/1977

- Nơi sinh: Kulonprogo, Yogyakarta

- Thường trú: Jalan M. Yusuf II No 45, Depok, West Java, Indonesia động hóa

THÀNH VIÊN & CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT



Ông **HỒ DIỄN TIỂU**

Trưởng Ban kiểm soát

Sinh ngày: 15/08/1981

Quê quán: Quỳnh Minh, Quỳnh Lưu, Nghệ An

Thường trú: số 9 Tôn Đức Thắng, Phường 9, TP. Vũng Tàu

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán - Kiểm toán, Cử nhân Công nghệ thông tin

Quá trình công tác:

- Từ 01/06/2007 - 15/11/2011: công tác tại Phòng Đầu tư - Tài chính HODECO
- Từ 16/11/2011 - 26/03/2018: công tác tại Phòng Tài chính - Kế toán HODECO
- Từ 31/03/2018 đến nay : Trưởng Ban kiểm soát công ty

Hiện tại, Ông đang nắm giữ 86.401 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 0,10 % trên tổng số lượng cổ phần.



Ông **HOÀNG CHUNG KIÊN**

Thành viên Ban kiểm soát

- Sinh ngày: 05/11/1981

- Quê quán: Phú Thọ

- Thường trú: 16 Kha Vạn Cân, P.7, TP. VT

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư XD, Cử nhân Luật, Cử nhân KT

Quá trình công tác:

- Năm 2005 - 2009: Cán bộ kỹ thuật Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
- Năm 2009 - 2010: Phó Giám đốc XN XD số 2 của Công ty (nay là Cty CP Xây dựng - Bất động sản HODECO)
- Năm 2010 đến tháng 5/2015: Phó phòng Kế hoạch kỹ thuật Công ty.
- Từ tháng 6/2015 đến năm 2016: Trưởng phòng Kế hoạch - kỹ thuật Công ty
- Chức vụ hiện tại: Thành viên BKS công ty

Hiện tại, Ông đang nắm giữ 116.138 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 0,13 % trên tổng số lượng cổ phần.



Ông **PHAN VĂN THẮNG**

Thành viên Ban kiểm soát

- Sinh ngày: 12/10/1969

- Quê quán: Nghệ An

- Thường trú: 38/7C Bình Giả, Phường 8, TP.VT

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư kinh tế nông nghiệp

Quá trình công tác:

- 1987 - 1992: Học tại ĐH Nông nghiệp 1 - Hà Nội
- 1994 - 2000: công tác tại Kế hoạch - Kỹ thuật Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
- 2001 - 2010: Kế toán trưởng XN Xây dựng số 2 - Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
- 2001 đến nay : Kế toán trưởng công ty CP Xây dựng - BDS HODECO
- Chức vụ hiện nay: TV. Ban kiểm soát công ty.

THÀNH VIÊN & CƠ CẤU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông LÊ VIỆT LIÊN

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

(Xem thêm phần Thành viên & Cơ cấu Hội đồng quản trị)



Ông ĐOÀN HỮU HÀ VINH

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

(Xem thêm phần Thành viên & Cơ cấu Hội đồng quản trị)



Bà BÙI THỊ THỊNH

Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng

(Hiện đã thôi giữ chức vụ Kế toán trưởng từ ngày 01/11/2021)

(Thông tin xem thêm phần Thành viên & Cơ cấu Hội đồng quản trị)



Bà MAI THỊ TUYẾT LAN

Kế toán trưởng

- Sinh ngày: 03/11/1980

- Quê quán : Thanh Hóa

- Thường trú: 54 Ngô Gia Tự, Phường 9, TP.Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

- Trình độ chuyên môn: Kế toán - Kiểm toán

Quá trình công tác:

- Từ 2003 - 2004: Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Trendsetter Fashions Việt Nam
- Từ 2004 - 2006: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư Xây dựng Sản xuất Tân Thành
- Từ 2006 - 2007: Giao dịch viên tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển tỉnh BR-VT
- Từ 2007 - 2011: Trợ lý kiểm toán viên tại Công ty TNHH kiểm toán Vũng Tàu
- Từ 2011 - 2019: Kiểm toán viên Công ty TNHH Kiểm toán Vũng Tàu
- Từ 2020 - tháng 10/2021: Kế toán trưởng Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn HODECO
- Từ 11/2021 đến nay : Kế toán trưởng CTCP Phát triển nhà BR-VT (HODECO)
- Hiện tại, Bà đang nắm giữ 58.200 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 0,07 % trên tổng số lượng cổ phần.

CÔNG TY CON & CÔNG TY LIÊN KẾT

| | |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tên giao dịch | CTCP ĐT XD GIẢI TRÍ ĐẠI DƯƠNG VŨNG TÀU |
| Vốn điều lệ | 205 tỷ đồng |
| Địa chỉ | Tầng 3, HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Tp. Vũng Tàu |
| Số điện thoại | (0254). 3856.372 |
| | <p>NGÀNH NGHỀ KINH DOANH:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động kiến trúc, tư vấn kỹ thuật có liên quan, vui chơi giải trí, dịch vụ tăng cường sức khỏe, hoạt động sáng tác, nghệ thuật, vận tải hành khách đường bộ, ... - Dịch vụ phục vụ đồ uống, lưu trú ngắn ngày, đại lý du lịch... |

| | |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tên giao dịch | CTCP XÂY DỰNG - BĐS HODECO |
| Vốn điều lệ | 15 tỷ đồng |
| Địa chỉ | Số 23, Nguyễn Hữu Cẩu, Phường 3, TP. Vũng Tàu |
| Số điện thoại | (0254). 3856.646 |
| | <p>NGÀNH NGHỀ KINH DOANH:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng |



CÔNG TY CON & CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên giao dịch

CTCP BÊ TÔNG & XÂY LẮP HODECO



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
- Sản xuất bê tông, các sản phẩm khác từ xi măng, vận tải hóa, cho thuê các loại bơm bê tông và xe vận chuyển bê tông, sản xuất, kinh doanh VLXD

Vốn điều lệ

30 tỷ đồng

Tỷ lệ HODECO nắm giữ: 60 %

Địa chỉ

Thôn 9 Gò Găng, Xã Long Sơn, TP. Vũng Tàu

Số điện thoại

(0254). 3523.407

Tên giao dịch

CTCP ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HODECO



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
- Sản xuất bê tông, các sản phẩm khác từ xi măng, vận tải hóa, cho thuê các máy móc, thiết bị xây dựng,....

Vốn điều lệ

16 tỷ đồng

Tỷ lệ HODECO nắm giữ: 35 %

Địa chỉ

Số 203, Lê Hồng Phong, P.8, TP.Vũng Tàu

Số điện thoại

(0254). 3853.518

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU

Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (HODECO) là Công ty hàng đầu và có nhiều kinh nghiệm về lĩnh vực Bất động sản tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Trong những năm tới Công ty sẽ tạo bước đột phá phát triển vững mạnh, là công ty hàng đầu về Bất động sản không chỉ ở Bà Rịa - Vũng Tàu, mang lại những đóng góp thiết thực cho cộng đồng.

Trải qua 31 năm xây dựng, trưởng thành và phát triển, bằng sự năng động, sáng tạo, nhiệt huyết của toàn thể lãnh đạo cán bộ công nhân viên, HODECO đã khẳng định được vị thế và thương hiệu của mình trên thị trường. Với phương châm xây dựng và lớn mạnh cùng sự phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, HODECO đã thực hiện nhiều dự án lớn, xây dựng nhiều khu đô thị, nhà ở tiêu biểu trong địa bàn tỉnh như: Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Trung tâm thương mại P7, Khu nhà ở Ngọc Tước, Khu nhà ở đồi Ngọc Tước 2, Tổ hợp Siêu thị - Văn phòng - Chung cư 21 tầng, Khu đô thị mới Phú Mỹ, Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình P10, Khu Tái Định cư Bến Đình, Khu Biệt thự 16B - Võ Thị Sáu, Khu nhà ở Đồi 2 Phường 10, Chung cư Bình An, Chung cư Bình Giã Resident, Fusion suites Vung Tau, Tây 3/2, Hải Đăng - The Light city ...

Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản với vốn điều lệ hơn 864 tỷ đồng, không lớn nếu so với các công ty hoạt động trong ngành, tuy nhiên với lợi thế sở hữu quỹ đất sạch lớn được tích lũy sớm trong nhiều năm qua, cơ cấu dự án hợp lý cả về ngắn, trung và dài hạn, HODECO đã duy trì sự phát triển bền vững với tốc độ tăng trưởng và lợi nhuận cao. Riêng trong năm 2021, Công ty tăng trưởng trên 35% và dự kiến chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỉ lệ 25%.

Là đơn vị tiên phong về lĩnh vực bất động sản tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Công ty cũng thực hiện tốt công tác xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sĩ, tích cực ủng hộ quỹ xóa đói giảm nghèo, chương trình học sinh nghèo hiếu học và các chương trình xã hội khác do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi, nuôi 10 em bị chất độc da cam suốt đời.

HODECO nhận thức con người chính là nền tảng để phát triển bền vững, nên đã chú trọng công tác tuyển dụng, đào tạo đội ngũ cán bộ nhiều kinh nghiệm, đầy tâm huyết, chuyên môn giỏi. Đồng thời thực hiện áp dụng Hệ thống Quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008... Trong năm 2021, HODECO từng bước hoàn thiện cơ cấu tổ chức bộ máy và hệ thống quản lý KPI để đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới. Chúng tôi tin tưởng trong tương lai không xa, HODECO sẽ là một thương hiệu mạnh không chỉ trong địa bàn tỉnh mà còn trong phạm vi cả nước.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU

Năm 2021, việc phát triển dự án, bán hàng, kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ lực của HODECO

- Phát triển các khu dân cư (biệt thự, nhà phố, chung cư cao tầng) chủ yếu trên địa bàn Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Kinh doanh các thành phẩm (nhà phố, căn hộ...);
- Đấu giá, đầu tư, chuyển nhượng đất dự án;
- Cho thuê các bất động sản của Công ty.

Phát triển xây lắp công trình (xây dựng) là hoạt động phụ của Công ty, chỉ chiếm khoảng 0,03% tổng doanh thu.

Hiện tại công ty có 02 công ty con và 01 công ty liên kết có khả năng thi công các dự án cao tầng. Hoạt động bao gồm:

- Thi công các công trình của công ty
- Nhận thi công các công trình đường xá bằng vốn ngân sách nhà nước và các công trình văn phòng hành chính, chung cư, khách sạn, nhà phố, biệt thự....

Đa dạng hóa các ngành nghề kinh doanh

Trong đó có bất động sản du lịch. Tiêu biểu là dự án khách sạn Fusion suites Vũng Tàu bắt đầu đi vào hoạt động từ năm 2020.

Dịch vụ khác doanh thu chiếm khoảng 4,48% tổng doanh thu.

Sàn giao dịch bất động sản

11-1 0-0 1-11

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN



Trong những năm tới, Công ty tiếp tục đẩy mạnh việc phát triển các dự án, kinh doanh nhà, đất. Đồng thời tiếp tục trích lập các quỹ đất phục vụ cho các kế hoạch trung và dài hạn. Ngoài ra, công ty tiếp tục duy trì ổn định các sản phẩm dịch vụ phụ trợ hoạt động kinh doanh chính của công ty như: xây lắp các công trình, các vật liệu xây dựng và một số hoạt động khác...

Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) : Là một doanh nghiệp lớn trên địa bàn tỉnh BR - VT, với nhận thức và trách nhiệm của mình HODECO luôn đặt mục tiêu phát triển bền vững cho môi trường, xã hội và cộng đồng song song với mục tiêu phát triển kinh tế tại bất cứ dự án nào mà công ty triển khai đầu tư và xây dựng. Các dự án đều được thiết kế hài hòa, gắn kết với thiên nhiên và môi trường, tôn trọng và nâng tầm cảnh quan khu vực, thể hiện sự chủ động của doanh nghiệp trong việc xây dựng và phát triển dự án theo hướng bền vững và lâu dài. Với các mục tiêu hướng tới:

- *Vi một môi trường thân thiện và khai thác hiệu quả tài nguyên thiên nhiên*
- *Xây dựng, phát triển lớn mạnh cùng với sự phát triển toàn diện của tỉnh BR - VT*
- *Phát triển đồng hành với việc chia sẻ trách nhiệm cộng đồng*



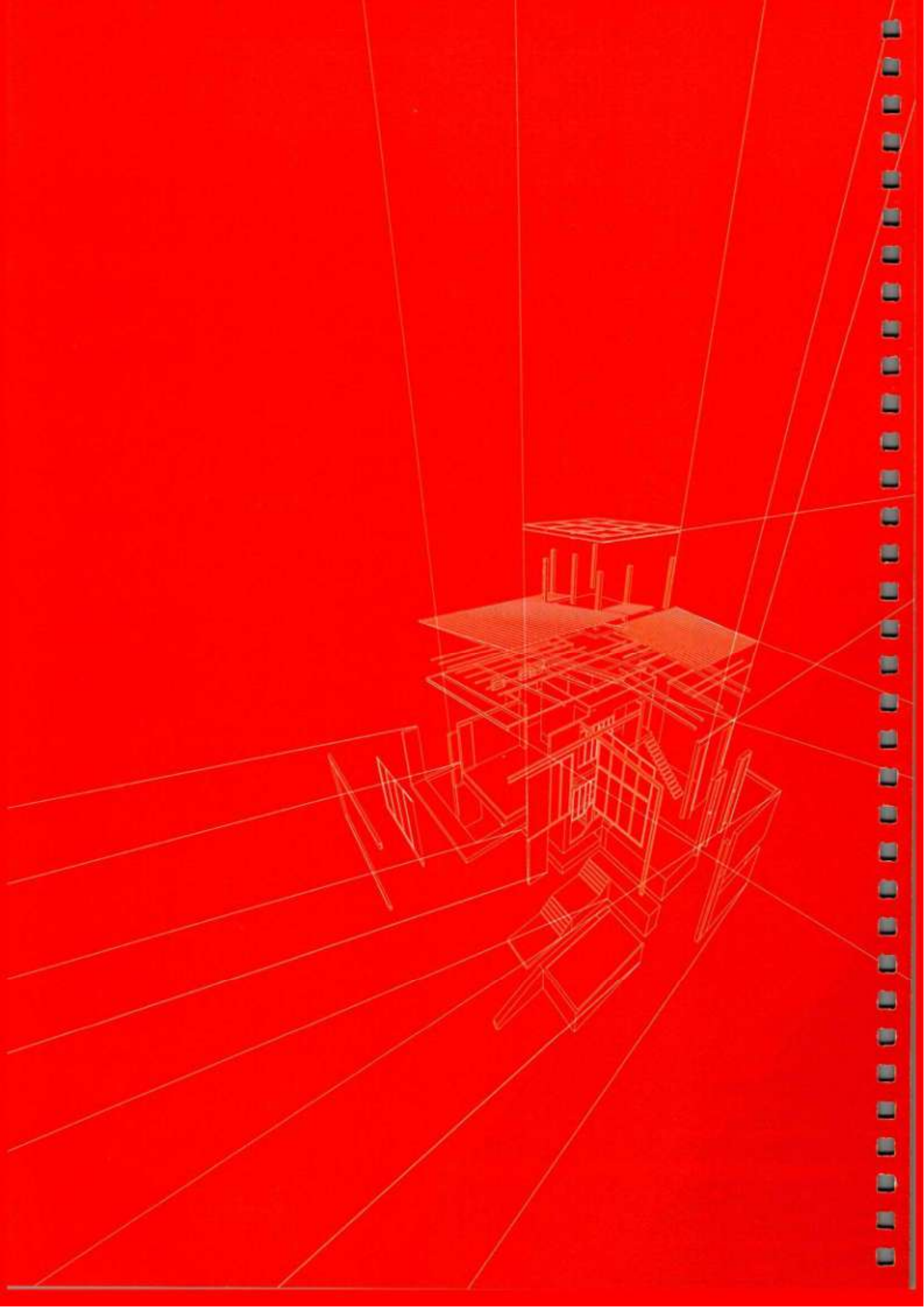
CHƯƠNG 3

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

VỀ KẾT QUẢ

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2021

VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2022



THÀNH VIÊN & CƠ CẤU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông **LÊ VIẾT LIÊN**

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

(Xem thêm phần Thành viên & Cơ cấu Hội đồng quản trị)



Ông **ĐOÀN HỮU HÀ VINH**

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

(Xem thêm phần Thành viên & Cơ cấu Hội đồng quản trị)



Bà **BÙI THỊ THỊNH**

Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng

(Hiện đã thôi giữ chức vụ Kế toán trưởng từ ngày 01/11/2021)

(Thông tin xem thêm phần Thành viên & Cơ cấu Hội đồng quản trị)



Bà **MAI THỊ TUYẾT LAN**

Kế toán trưởng

(Xem thêm phần Thành viên & Cơ cấu Ban điều hành)

Những thay đổi trong ban điều hành:

Ngày 01/11/2021, bà Bùi Thị Thịnh thôi giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty

Ngày 01/11/2021, bà Mai Thị Tuyết được bổ nhiệm chức danh Kế toán trưởng Công ty



HODECO

MÁI ẤM TRỌN NIỀM TIN

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2021 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2022

TÌNH HÌNH

KINH TẾ - XÃ HỘI BƯỚC VÀO NĂM KẾ HOẠCH 2021

“ THUẬN LỢI

Năm 2021, lại một lần nữa cái tên Covid-19 được đề cập nhiều nhất. Số ca nhiễm covid đã liên tục lập những kỷ lục mới bắt buộc chính phủ phải áp dụng các biện pháp giãn cách xã hội triệt để và kéo dài, điều này đã gây nên những tác động vô cùng lớn đến nền kinh tế, đặc biệt là tại các tỉnh thành phía Nam. Trong sự khó khăn chung, vẫn có những yếu tố thuận lợi, cơ hội để phát triển và bứt phá.

Các chỉ số tích cực của nền kinh tế năm 2021 cho thấy kinh tế vĩ mô ổn định và lạm phát được kiểm chế. Điều này được đánh giá là những điều kiện thuận lợi cho thị trường bất động sản phát triển. Cùng với đó là nỗ lực của Chính phủ trong việc thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công cũng đã đem lại những tác động tích cực đối với nền kinh tế, trong đó có thị trường bất động sản. Đáng chú ý là mặc dù bị ảnh hưởng liên tiếp bởi các đợt dịch bệnh, song nguồn cầu về nhà ở vẫn rất lớn và tiếp tục gia tăng. Nhu cầu về BĐS vẫn đang rất lớn, tuy nhiên từ năm 2019 nguồn cung đã bị hạn chế.

Thị trường bất động sản năm 2021 đã nhận được nhiều xung lực phát triển mới từ một loạt nhân tố mới. Đó là sự điều chỉnh nhiều thể chế về xây dựng và kinh doanh bất động sản, về cơ cấu cung - cầu và tăng cường áp dụng công nghệ tiếp thị, chính sách khuyến mại trong phân phối và khai thác sản phẩm bất động sản. .

Chính phủ khuyến khích nâng cấp cơ sở hạ tầng các khu công nghiệp và việc thực hiện thí điểm một số cụm liên kết ngành nhằm hình thành mạng lưới sản xuất, chuỗi cung ứng và tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị toàn cầu tại một số địa phương....., các địa phương đều đang đẩy mạnh triển khai các dự án xây dựng hạ tầng cơ bản, các dự án bất động sản đa dạng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội theo định hướng và mục tiêu Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021 - 2030 và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021 - 2025 mới.

Bên cạnh đó, dòng vốn FDI tiếp tục chảy vào Việt Nam, trong năm năm 2021, dòng vốn FDI bao gồm vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 31,15 tỉ USD, tăng 9,2% so với năm 2020. Cùng với đó, xuất khẩu tăng do hưởng lợi từ các hiệp định thương mại đã ký kết và nhiều nhà đầu tư nước ngoài cũng dần được phép vào Việt Nam... cũng sẽ là những xung lực mạnh cho thị trường bất động sản phát triển.

Các chính sách kinh tế vĩ mô, vi mô, chính sách tài chính đã được điều chỉnh linh hoạt... cũng sẽ góp phần tạo lực đẩy cho thị trường bất động sản phát triển.

Ngoài ra, Tỉnh ủy, HĐND Tỉnh, UBND Tỉnh, các sở, ban, ngành Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã có sự hỗ trợ cho các doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh, tạo điều kiện để các doanh nghiệp trong và ngoài ngành tạo đà phục hồi sau ảnh hưởng của Covid 19.

Về phía HODECO, giá trị thương hiệu và uy tín từ chủ đầu tư đã được xác lập một cách mạnh mẽ đối với khách hàng và các nhà đầu tư. Bên cạnh đó là sức mạnh từ nội lực của Công ty: sự đoàn kết của tập thể HĐQT, Ban GD trong việc quyết tâm thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2021, chủ động đối mặt với khó khăn chung Covid 19 và cả sự nỗ lực lao động không ngừng nghỉ của tập thể CBCNV toàn Công ty.

TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI BƯỚC VÀO NĂM KẾ HOẠCH 2021

KHÓ KHĂN

Trong năm 2021, những thách thức lớn từ đại dịch Covid 19 tiếp tục cản trở sự phát triển của thị trường bất động sản. Cụ thể, làm gián đoạn, đảo lộn các hoạt động của doanh nghiệp bất động sản, nhất là công tác tiếp thị quảng bá sản phẩm và bán hàng. Việc giãn cách kéo dài làm cho tình hình tài chính của khách hàng, đối tác và cả chính công ty bị ảnh hưởng một cách nghiêm trọng.

Việc thực hiện các thủ tục đầu tư cũng trở nên vô cùng khó khăn khi hoạt động của các cơ quan, ban ngành cũng bị ảnh hưởng nghiêm trọng, dẫn đến thời gian bị đình trệ, thủ tục kéo dài; việc tiếp xúc với người dân để thỏa thuận, đền bù giải phóng mặt bằng cũng không thực hiện được nhiều.

Việc phủ vacxin tại BR-VT được triển khai quá chậm, ảnh hưởng đến việc mở cửa, bình thường hóa các hoạt động.

Hoạt động kinh doanh của khách sạn Fusion Suite chưa đạt hiệu quả như mong muốn do cả nước thực hiện cách ly phòng chống covid.

Các hoạt động kinh doanh BĐS cho thuê khác cũng ảnh hưởng, công ty phải giảm giá thuê, miễn tiền thuê mặt bằng để hỗ trợ người thuê trong bối cảnh khó khăn chung.

Tín dụng về BĐS vẫn gặp nhiều khó khăn do các quy định của pháp luật liên quan. Nhiều tổ chức không đủ điều kiện để vay vốn nhưng vẫn thực hiện gây ra những quan điểm, đánh đồng chung, ảnh hưởng đến các doanh nghiệp BĐS có uy tín

Khó khăn thứ ba đến từ các cơ chế, chính sách, luật pháp liên quan đến kinh doanh bất động sản. Vẫn còn nhiều vướng mắc khi tồn tại những bất cập, chông chéo của Luật, các văn bản mới được ban hành để tháo gỡ thì lại vấp phải những quy định mới. (Ví dụ: như xin chấp thuận chủ trương đầu tư Nhà ở từ sở Xây dựng chuyển qua sở KHĐT gây rất nhiều bất cập trong xử lý). Ngoài ra, cách hiểu luật, vận hành luật còn cứng nhắc, mỗi cơ quan, đơn vị hiểu một cách khác nhau. Nhiều quy định áp dụng cho trường hợp này nhưng không áp dụng cho trường hợp khác tương tự, cho dự án tương tự hay cho Tỉnh khác tương tự.

Các đồ án quy hoạch phân khu 1/2000 của thành phố Vũng Tàu đến nay vẫn chưa được phê duyệt mặc dù đã triển khai gần 2 năm. Vì vậy, tất cả các dự án khi xin chủ trương mới, hoặc điều chỉnh quy hoạch 1/500 đều phải chờ quy hoạch 1/2000.

(Ví dụ: dự án Đại Dương, dự án Đông 3/2, Chung cư Thống Nhất...).

Một số trường hợp đã có quy định của Luật, nghị định ban hành có hiệu lực nhưng Tỉnh vẫn chưa có chủ trương, quyết định để thực hiện. Gây ách tắc các thủ tục đầu tư liên quan.

(Ví dụ: quyết định giao đất xen kẽ trong dự án, nghị định 148)

Vì vậy, việc triển khai và đưa dự án vào kinh doanh trong năm của công ty gặp rất nhiều khó khăn.

Năm 2021, chúng ta tiếp tục đối mặt với hàng loạt khó khăn tiêu biểu trên, đòi hỏi một sự nỗ lực tối đa của chúng ta để hoàn thành các nhiệm vụ trọng tâm trong năm đã đề ra.

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2021 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2022

NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH

KINH TẾ - XÃ HỘI BƯỚC VÀO NĂM KẾ HOẠCH 2022

“ THUẬN LỢI

Hiện nay, Việt Nam cơ bản đã tiến hành phủ vacxin, chính phủ chủ trương thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch, kết nối các chuyến bay quốc tế, bơm tiền qua việc thúc đẩy đầu tư công, tập trung tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn cho người dân, doanh nghiệp... dự báo tăng trưởng GDP tại mức 6-6,5% vào năm 2022. Bên cạnh đó việc có dân số đông dân thứ 15 thế giới, lực lượng dân số trẻ, tốc độ đô thị hóa cao, thu hút FDI đặc biệt là các dự án lớn công nghiệp, công nghệ phát triển mạnh tạo điều kiện để ngành bất động sản bứt phá trong năm 2022.

Việc đẩy mạnh đầu tư công trong năm 2022 cũng sẽ là yếu tố quan trọng góp phần tạo ra sự sôi động của thị trường BĐS trong thời gian sắp tới. Nhà đầu tư nước ngoài luôn hướng sự phát triển của thị trường BĐS trong trung và dài hạn. Vốn ngoại sẽ tiếp tục đổ vào các khu vực và dự án BĐS tiềm năng, đặc biệt là các KĐT vệ tinh có hạ tầng kết nối giao thông thuận tiện. Tỉnh BR-VT đã định hướng ngành công nghiệp và du lịch là các ngành mũi nhọn của Tỉnh chú trọng đầu tư cơ sở hạ tầng và tạo điều kiện tối đa cho các doanh nghiệp đầu tư và phát triển. Cộng với xu hướng chuyển dịch đầu tư sang các thị trường vùng ven trung tâm TP Hồ Chí Minh như BR-VT nên dự báo 2022 sẽ là năm thị trường bất động sản ở BR-VT hoạt động rất sôi động và đầy tiềm năng phát triển, thu hút nhà đầu tư.

Lãi suất cho vay trên thị trường còn thấp. Dòng tiền trong xã hội không được đưa vào các hoạt động sản xuất kinh doanh đã dịch chuyển vào các kênh đầu tư, trong đó có BĐS. Xu hướng này vẫn còn khả năng tiếp diễn cho đến cuối năm 2022.

Hành lang pháp lý cho thị trường BĐS trong năm 2022 sẽ tiếp tục được cải thiện, các cơ chế, chính sách sẽ được ban hành và sửa đổi, bổ sung để tạo thể chế rõ ràng, ổn định, tránh lãng phí, vướng mắc kéo dài cho các Nhà đầu tư và Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

Quy hoạch 1/2000 của thành phố Vũng Tàu về cơ bản cuối năm 2021 và đầu năm 2022 sẽ được phê duyệt toàn bộ tất cả các phân khu chức năng. Vì vậy, các đề án điều chỉnh quy hoạch 1/500 sẽ không bị chờ.

Công ty đã chuẩn bị được một số quỹ đất tương đối tốt để nắm bắt được sự phát triển sập tơi của thị trường BĐS nói chung và ở Tỉnh BR-VT nói riêng. Ngoài ra, giá trị thương hiệu và uy tín của Công ty là một lợi thế lớn khi đem sản phẩm cạnh tranh ra ngoài thị trường.

KHÓ KHĂN

Nền kinh tế vĩ mô của Việt Nam năm 2022 được dự báo tăng trưởng cao so với năm 2021 tuy nhiên vẫn còn đó kịch bản xấu. Trong tình hình hiện tại, dịch bệnh dù được kiểm soát nhưng vẫn còn rất phức tạp và yêu cầu các doanh nghiệp tự tin nhưng vẫn phải thận trọng.

Các khó khăn về cơ chế, chính sách, thủ tục đầu tư, nguồn vốn tín dụng như đã trình bày trong năm 2021 vẫn còn hiện hữu là những rào cản đối với sự phát triển của các doanh nghiệp BĐS nói chung và công ty nói riêng. Mặc dù đã có những cải thiện từ các cơ quan quản lý nhưng cũng chưa kịp thích ứng ngay với thị trường. Đặc biệt, các vướng mắc của đầu tư, kinh doanh bất động sản thường liên quan đến nhiều nhóm luật, không thể sửa trong ngày một, ngày hai.

Bất động sản nghỉ dưỡng tiếp tục phụ thuộc vào sự phát triển của du lịch. Theo nhiều dự báo, phải đến năm 2023 ngành du lịch mới có thể quay trở lại như năm 2019 trở về trước và khi đó bất động sản nghỉ dưỡng mới sôi động trở lại.

Đi đôi với thách thức là cơ hội, trong khó khăn có thuận lợi. Do đó, chúng ta cần quyết tâm và nỗ lực hơn 100% sức lực để quyết tâm đạt được các mục tiêu và kế hoạch trọng tâm đặt ra trong năm 2022.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2021

CÁC MỤC TIÊU ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2021

DỰ ÁN THE LIGHT CITY

Đã hoàn thiện việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên phần đất thuộc quyền sở hữu của công ty. Công ty cũng đã thực hiện đóng hơn 545 tỷ tiền sử dụng đất, hoàn thành thi công phần thô và hoàn thiện mặt tiền đến 70% các lô LK7, và 90% đối với liên kế 9.



Đẩy nhanh tiến độ thi công các tiện ích công cộng, sân tennis... đối với các công viên CX5, CX8.

Về công tác bán hàng: mặc dầu gặp nhiều khó khăn do tình hình dịch bệnh kéo dài và phức tạp, việc kinh doanh tại dự án diễn ra khá thành công, doanh số bán hàng của dự án ước đạt gần 1.600 tỷ đồng.

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở ĐỒI NGỌC TƯỞC II

Đang thực hiện các thủ tục để cấp chủ quyền cho các căn biệt thự đủ điều kiện.

Đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500 dự án do ranh đất thực tế, điều chỉnh bỏ 1 đoạn tuyến đường số 9 kết nối xuống đường 3/2 theo yêu cầu của UBND Thành phố Vũng Tàu.



Hoàn thành thi công 70% hạng mục HTKT, giao thông các đường số 1,8,9 và san lấp các lô nền F,G,H. Trong năm 2021 đã tiến hành chuyển nhượng 05 căn biệt thự, tổng giá trị chuyển nhượng đạt khoảng 115 tỷ đồng.

DỰ ÁN ĐẠI DƯƠNG

Đã hoàn thành các công việc liên quan để nhận chuyển nhượng 100% cổ phần của Công ty CP Đầu tư Xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu. Đã tổ chức, bổ nhiệm nhân sự chủ chốt để xử lý các công việc liên quan đến công ty Đại Dương. Trong năm 2021, công ty đã được cấp giấy phép xây



dựng hạ tầng kỹ thuật (đã có văn bản thẩm định TKKT thi công hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch 1/500 cũ -miễn giấy phép xây dựng).

Đã ký kết hợp đồng với đối tác để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

Về cơ bản, đã hoàn thành việc thi công đường D15. Đang đẩy nhanh tiến độ thi công đường D8 và hạ tầng kỹ thuật khác (nằm trong dự án)

Đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch tổng thể 1/500 và xin điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư sang công ty CP Xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở PHÍA TÂY ĐƯỜNG 3/2

Đã nộp hồ sơ và đang xin điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500 phần diện tích dự án tiếp giáp tuyến giao thông mương thoát nước của thành phố. Đang tiếp tục thỏa thuận với các hộ dân để giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại của dự án tiếp giáp đường quy hoạch Hàng Điều.



Đã ký hợp đồng với HDBank để hỗ trợ khách hàng vay vốn khi mua sản phẩm tại dự án.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2021

CÁC MỤC TIÊU ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2021

DỰ ÁN ECOTOWN PHÚ MỸ

Đã hoàn thành công tác bán các căn liền kề tại dự án. Công ty đang giao cho công ty CP Xây dựng BĐS HODECO thi công các căn liền kề để bàn giao nhà cho khách hàng. Cụ thể đã hoàn thành phần thô 80 căn liền kề.

Đã hoàn thành công tác chuyển mục đích sử dụng đất

các thửa còn lại. Đang chờ quyết định của UBND tỉnh về việc bàn giao đất xen kẹt trong dự án. Đang kết hợp với UBND thị xã Phú Mỹ thực hiện giải phóng mặt bằng dự án đường 81 nối tiếp, hiện nay cơ bản đã thực hiện hoàn thành kiểm kê đất các hộ dân, đang phê duyệt kinh phí bồi thường.

Cơ bản hoàn thành việc kinh doanh các căn liền kề tại dự án.



DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ PHƯỚC THẮNG

Đang làm việc với UBND Tp. Vũng Tàu để làm thủ tục thu hồi đất.

Đang thực hiện điều chỉnh tổng thể quy hoạch 1/500 dự án.

Đang tiến hành tự thỏa thuận với các hộ dân để nhận quyền sử dụng đất, trước mắt, đang thực hiện nhận chuyển nhượng thêm hơn 1.0 ha (tính đến 31/12/2021)



DỰ ÁN FUSION SUITES VŨNG TÀU

Trong năm 2021, hoạt động kinh doanh tại Fusion suites Vũng Tàu diễn ra rất khó khăn do ảnh hưởng của đại dịch covid. hoạt động kinh doanh tại Fusion, hoạt động kinh doanh của khách sạn đạt doanh thu năm 2021 là 30 tỷ đồng, công suất khai thác phòng trung bình năm 2021 là 20%.



Hiện tại, dự án đang trong quá trình chuẩn bị hồ sơ để chờ hướng dẫn cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, gia hạn thời gian sử dụng đất.

Công tác duy tu, bảo dưỡng được kiểm tra thường xuyên, sẵn sàng cho việc đón khách trong thời gian tới.

Đã chuyển nhượng 76/99 căn. (trong năm vừa qua, bộ phận kinh doanh đã tạm ngưng công tác bán hàng tại dự án do tình hình thị trường không thuận lợi đối với phân khúc bất động sản du lịch)

VIỆC PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN MỚI

Trong năm 2021, công ty đang hoàn thiện các thủ tục cần thiết để sở hữu quỹ đất khoảng 24ha tại huyện Long Điền.

Ký kết hợp đồng với đối tác để nhận chuyển nhượng 60% cổ phần của Công ty CP TM&DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận(đơn vị sở hữu 100% dự án dịch vụ du lịch Biển Đá Vàng tại thôn Kê Gà, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận)

CÁC DỰ ÁN KHÁC

Đang triển khai theo kế hoạch

➤ Dự án HODECO Seavillage

➤ Chung cư đường Thống nhất nối dài

➤ Dự án khu nhà ở XH Phú Mỹ

➤ Khu biệt thự Trần Phú,...

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2021

CÁC NỘI DUNG KHÁC



CÔNG TÁC HÀNH CHÍNH NHÂN SỰ

Tiếp tục hoàn thiện hệ thống tổ chức công ty, chức danh các bộ máy công ty, sắp xếp lại nhân sự tại các công ty con, công ty liên kết, bổ nhiệm Kế toán trưởng công ty thay thế bà Bùi Thị Thịnh nghỉ hưu theo chế độ; Hoàn chỉnh việc tổ chức, sắp xếp lại xí nghiệp DVĐL thành công ty TNHH MTV.

Đang triển khai hệ thống quản lý KPI nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng lao động.

Xây dựng hệ thống thang bảng lương, dựa trên hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty áp dụng cùng với KPI.

Áp dụng phần mềm quản lý công việc Base weword vào quản lý

Về việc đào tạo, nâng cao trình độ của CBNV trong năm: do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu áp dụng phong tỏa, giãn cách trong thời gian dài nên công tác đào tạo tại đơn vị chưa triển khai được theo như kế hoạch ban đầu cụ thể. Tuy nhiên toàn Công ty thực hiện đào tạo tại chỗ / cử CBNV tham gia đào tạo nâng cao nghiệp vụ chuyên môn 02 lượt đạt 20% kế hoạch. Công ty cũng đã đồng ý cho 05 cán bộ chủ chốt tham gia lớp đào tạo thạc sỹ Quản trị kinh doanh do trường Đại học Kinh tế Tp.HCM tổ chức.

CÔNG TÁC XÃ HỘI

Trong năm Công ty đã tham gia tích cực công tác Xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sỹ, gia đình liệt sỹ, quỹ xóa đói giảm nghèo và chương trình học sinh nghèo hiếu học do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi, đặc biệt trong năm 2021, công ty tích cực ủng hộ quỹ phòng chống covid-19;

Trong năm 2021 Công ty đã dành gần 1.740 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội.

Trong năm qua cũng là năm khó khăn đối với các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp trong ngành xây dựng - bất động sản như chúng ta nói riêng. Tuy vậy, với sự nỗ lực cố gắng của tập thể lãnh đạo và CBCNV, Công ty đã vượt qua khó khăn, ổn định sản xuất, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ kinh tế - chính trị của mình.

CÔNG TÁC TÀI CHÍNH KẾ TOÁN

- Đã thanh toán trước thời hạn 100 tỷ đồng trái phiếu trước hạn
- Ký hợp đồng tài trợ tín dụng trị giá 1.000 tỷ đồng với TPB để tài trợ dự án Khu đô thị Phước Thắng.



CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU

| Chỉ tiêu | Kế hoạch 2021 | Kết quả SXKD 2021 | Tỷ lệ (%) |
|----------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------|
| Giá trị đầu tư | 1.413 | 1.212 | 86 |
| Doanh thu | 1.300 | 1.352 | 108,5 |
| Lợi nhuận trước thuế | 320 | 390,7 | 122,1 |
| Lợi nhuận sau thuế | 256 | 311,2 | 121,5 |
| Cổ tức dự kiến | 20% - 25% bằng cổ phiếu | 25% bằng cổ phiếu | 100 |
| Thu nhập bình quân | 15 triệu đồng/người/tháng | 15,6 triệu đồng/người/tháng | 100 |
| Nộp ngân sách | 492 | 702 | |

Phân tích cụ thể nguyên nhân dẫn đến việc vượt các chỉ tiêu so với kế hoạch và so với năm liền kề.

➔ Sự quyết tâm thống nhất một lòng, con người HODECO tràn đầy nhiệt huyết quyết tâm vượt chông gai, thử thách.

➔ Khách hàng, đối tác luôn tin tưởng, đồng hành cùng công ty trên cơ sở thương hiệu được khẳng định qua 30 năm hình thành và phát triển.

➔ Sự quan tâm, chỉ đạo, tháo gỡ các vướng mắc trong quá trình triển khai dự án của các cơ quan, sở, ban, ngành.

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU TRONG NĂM 2022

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở HẢI ĐĂNG THE LIGHT CITY

Hoàn thành thi công phần thô và hoàn thiện mặt tiền phần còn lại của các lô liên kế 7,9 và thi công hoàn thành 02 lô liên kế 4,5 (92 căn). Đưa các công viên CX5, CX8 vào hoạt động trong quý II.

Hoàn thành thi công san nền và một phần hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2, đảm bảo đủ điều kiện bán thêm 100 căn liên kế (giai đoạn 1) và 71 biệt thự giai đoạn 2.

Tiếp tục thoả thuận với các hộ dân để giải phóng mặt bằng phần còn lại của giai đoạn 1 và khoảng 3.2 ha cho giai đoạn 2.

Về công tác bán hàng: Doanh số bán hàng dự kiến đạt hơn 1.600 tỷ đồng.

DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ ĐÔI NGỌC TƯỚC II

Hoàn thành việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, san nền các lô F,G,H và các đường giao thông số 1,8,9.

Giải quyết dứt điểm các trường hợp lấn chiếm.

Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch 1/500 cục bộ

Về công tác bán hàng: Doanh số bán hàng dự kiến đạt hơn 450 tỷ đồng

DỰ ÁN KHU DU LỊCH ĐẠI DƯƠNG (ANTARES)

Hoàn thành điều chỉnh tổng thể quy hoạch 1/500.

Hoàn thành giấy phép xây dựng condotel, 29 villa và 8 khách sạn.

Hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật và 04 villa (mẫu). Xây dựng tầng hầm cùng 2 tầng nổi khối condotel 25 tầng.

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở PHÍA TÂY ĐƯỜNG 3/2

Hoàn thiện các thủ tục cần thiết (điều chỉnh 1/500; giấy phép xây dựng mẫu điều chỉnh...) để tiếp tục kinh doanh phần còn lại của dự án; ngoài ra, tiếp tục làm việc với các hộ dân để nhận chuyển nhượng phần đất giáp ranh đường

Giải quyết dứt điểm các trường hợp lấn chiếm.

Dự kiến triển khai thi công 31 căn liên kế ngay sau khi có giấy phép xây dựng.

Về công tác bán hàng: Tiếp tục kinh doanh các căn còn lại tại dự án. Mục tiêu doanh số đạt khoảng 145 tỷ đồng

DỰ ÁN ECO-TOWN PHÚ MỸ

Hoàn chỉnh các công tác liên quan để kết nối đường 81, nhận bàn giao đất xen kẹt trong dự án.

Hoàn thành thi công 124 căn liền kề còn lại của các lô LK3,LK4,LK5, LK9

Đồng thời hoàn thành các thủ tục cần thiết để có thể khởi công chung cư nhà ở xã hội CC1 - 9 tầng vào thời điểm thích hợp

DỰ ÁN FUSION SUITES VŨNG TÀU

Tiếp tục kinh doanh các căn hộ còn lại. Phối hợp với tập đoàn serenity trong việc quản lý, vận hành khách sạn để đạt hiệu quả cao nhất.

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ PHƯỚC THẮNG

Thực hiện công tác thu hồi giải phóng mặt bằng và nhận bàn giao đất (tối thiểu thêm 30ha).

Hoàn thành việc điều chỉnh quy hoạch 1/500

CÁC DỰ ÁN KHÁC**HODECO Seavillage**

Thực hiện điều chỉnh quy hoạch 1/500, hoàn thành các thủ tục đầu tư và cấp phép xây dựng.

Dự Án Khu Biệt Thự Trần Phú

Hoàn thành các thủ tục đầu tư (giấy phép đầu tư, quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất) và giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án.

Chung Cư Thống Nhất

Hoàn thành các thủ tục đầu tư và cấp phép xây dựng.

Vũng Tàu Wonderland

Hoàn thành thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư tại dự án.

Dự Án Nhà Ở Xh Hodeco Phú Mỹ

Triển khai công tác chuẩn bị dự án, hoàn thành xin cấp phép xây dựng một phần dự án.

Dự Án Tại Long Điền

Tiến hành các thủ tục đầu tư để khởi công dự án vào thời điểm thích hợp.

Dự Án Khu Du Lịch Biển Đá

Hoàn thành điều chỉnh tổng mặt bằng quy hoạch 1/500 và cấp phép xây dựng.

Dự Án Bãi Nhát

Hoàn thành phê duyệt quy hoạch 1/500 và chấp thuận chủ trương đầu tư.

Tiếp tục triển khai công tác chuẩn bị đầu tư trong đó chủ yếu là tiếp tục việc chuyển nhượng và tham gia đấu giá QSD đất trong dự án trên địa bàn tỉnh BR-VT, nghiên cứu các quỹ đất tiềm năng. Nhận chuyển nhượng các dự án được chấp thuận tuy nhiên chủ đầu tư không có khả năng thực hiện; thực hiện M&A các công ty có quỹ đất đẹp..

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

VỀ TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ, TÀI CHÍNH

Hoàn chỉnh công tác nhận chuyển giao, bố trí nhân sự công ty CP Công ty CP TM&DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận.

Tiếp tục triển khai hệ thống KPI, chi trả lương theo đúng vị trí, khả năng của CBNV. Cơ cấu, sắp xếp lại nhân sự công ty.

Tiếp tục triển khai ứng dụng quản lý công việc Base weword

Trong năm 2021, công ty cũng dự kiến bổ sung nguồn khoảng 2.100 tỷ đồng thông qua việc vay vốn ngân hàng và huy động từ các nguồn khác.

CÁC CHỈ TIÊU PHẤN ĐẤU CHỦ YẾU

| Chỉ tiêu | Kết quả SXKD 2021 (ĐVT: tỷ đồng) | Kế hoạch năm 2022 (ĐVT: tỷ đồng) | Tỷ lệ (%) |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| Giá trị đầu tư | 1.212 | 4.189 | 345,63 |
| Doanh thu thuần | 1.352 | 1.913 | 141,49 |
| Lợi nhuận trước thuế | 390,7 | 480 | 124,80 |
| Lợi nhuận sau thuế | 311,2 | 384 | 124,84 |
| Cổ tức dự kiến | 25% bằng cổ phiếu | 25% bằng cổ phiếu | 100 |
| Thu nhập bình quân | 15,6 triệu đồng/người/tháng | 17,5 triệu đồng/người/tháng | 113 |
| Nộp ngân sách | 702 | 530 | |

CÁC CHỈ TIÊU PHẤN ĐẤU GIAI ĐOẠN 2022 - 2026

| Chỉ tiêu | Năm 2022 | Năm 2023 | Năm 2024 | Năm 2025 | Năm 2026 |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Doanh thu thuần | 1913 | 2441 | 3155 | 4070 | 5320 |
| Lợi nhuận trước thuế | 537,2 | 678,8 | 858,2 | 1080,8 | 1370,4 |
| Lợi nhuận sau thuế | 429,8 | 543,1 | 686,5 | 864,6 | 1096,3 |
| Cổ tức dự kiến | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% |

CÔNG TÁC XÃ HỘI

Trong năm tới Công ty sẽ tiếp tục tham gia tích cực công tác Xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sỹ, gia đình liệt sỹ, quỹ xóa đói giảm nghèo và chương trình học sinh nghèo hiếu học do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi.

Dự kiến năm 2022 Công ty sẽ dành khoảng 1.800 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội.

CÁC BIỆN PHÁP THỰC HIỆN

Để thực hiện được các chỉ tiêu trên Công ty cần thực hiện các biện pháp sau:

- Tập trung đầu tư các dự án có trọng điểm, tránh đầu tư dàn trải, cơ cấu lại danh mục dự án. Cân bằng chính sách đầu tư nhằm đảm bảo doanh thu và lợi nhuận kỳ vọng.

Nghiên cứu áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật trong ngành xây dựng. Phát động phong trào để phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật, các giải pháp khoa học trên các lĩnh vực thiết kế, xây lắp, quản lý, bán hàng, hậu mãi nhằm giảm chi phí, nâng cao hiệu quả sản xuất, kinh doanh và nâng cao thương hiệu công ty.

- Đẩy mạnh công tác đền bù giải phóng mặt bằng các dự án kết hợp đưa ra các biện pháp thỏa thuận bồi thường, đổi đất, liên doanh góp vốn với các chủ sử dụng đất trong các dự án để triển khai các bước tiếp theo ở các dự án.

- Tăng cường tiết kiệm trong đầu tư, hoạt động, mua sắm để nâng cao lợi nhuận trong sản xuất kinh doanh.

- Xây dựng hệ thống bán hàng có trình độ, đáp ứng được yêu cầu kinh doanh của Công ty và thị trường. Tiếp tục bồi dưỡng cán bộ giỏi về chuyên môn nghiệp vụ, có phẩm chất đạo đức tốt, xây dựng đội ngũ CB đảm bảo có tính kế thừa để đảm đương được các nhiệm vụ trong tương lai; thực hiện việc đào tạo, nâng cao trình độ cho CBCNV công ty trong thời đại 4.0.

- Chất lượng sản phẩm: Đảm bảo chất lượng sản phẩm theo các quy chuẩn xây dựng.

- Nâng cao an toàn lao động trên các công trình.

- Đảm bảo duy trì tốt lưu chuyển của dòng tiền. Tăng tích lũy để cơ cấu lại các nguồn vốn. Vay vốn ngân hàng và huy động từ các nguồn khác như: phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ, có thể xem xét phát hành trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi với tổng giá trị không vượt quá 1.000 tỷ đồng, ủy quyền HĐQT quyết định, triển khai thực hiện nếu phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh của công ty.

- Kết hợp với Công đoàn, Đoàn thanh niên phát động các phong trào thi đua yêu nước, tiếp tục đẩy mạnh phong trào học tập và làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh, phong trào phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật trong toàn công ty nhằm tạo thêm động lực thúc đẩy việc hoàn thành vượt mức nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của đơn vị, nâng cao đời sống chính trị và tinh thần của tập thể CBCNV.

Năm 2022 tiếp tục là một năm mà Ban điều hành tiếp tục đưa ra chỉ tiêu tương đối cao cho sự phát triển của Doanh nghiệp để trình Đại Hội cổ đông. Đây là thử thách rất lớn nhưng là tiền đề cho sự phát triển của công ty. Vì vậy HĐQT, ban Điều hành sẽ nỗ lực cùng tập thể CBCNV công ty chúng ta sẽ phấn đấu ổn định và phát triển sản xuất hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch năm 2022

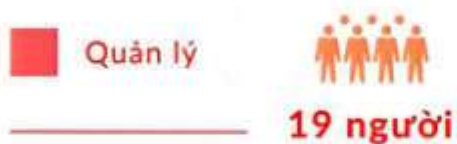
NGƯỜI LAO ĐỘNG VÀ NHỮNG CHÍNH SÁCH CHUNG

Số lượng cán bộ công nhân viên của công ty

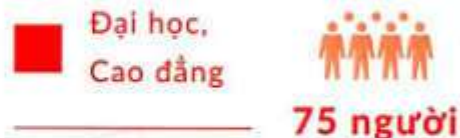
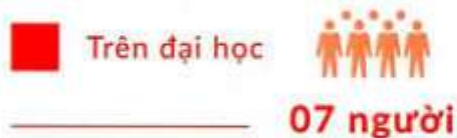
tính đến thời điểm ngày 31/12/2021 gồm: **105 nhân sự** 

(Chỉ tính văn phòng công ty ; không tính CT TNHH MTV QL BĐS & DV (Tên cũ: Xí Nghiệp Dịch vụ - Du lịch) và chi nhánh Quản lý kinh doanh khách sạn HODECO).

Theo cấp quản lý



Theo trình độ học vấn



“ YẾU TỐ CON NGƯỜI LÀ NHÂN TỐ QUAN TRỌNG NHẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN CÔNG TY BỀN VỮNG

Chính vì lẽ đó, công ty vô cùng chú trọng phát triển và nuôi dưỡng nguồn nhân lực tiềm năng.

Ưu tiên phát triển đội ngũ nhân lực trẻ năng động, phù hợp với xu thế hiện đại. Liên tục cập nhật và đào tạo định kỳ các kỹ năng chuyên môn mới phù hợp với yêu cầu công việc. Sắp xếp vị trí công việc phù hợp với năng lực chuyên môn của nhân viên.

Nâng cao chính sách và các chế độ đãi ngộ cả về vật chất lẫn tinh thần cho người lao động như: lương, thưởng và du lịch định kỳ, các chương trình giao lưu sinh hoạt tập thể, chế độ khám sức khỏe, chế độ ..v....v..

Khen thưởng kịp thời các cá nhân có thành tích xuất sắc đột xuất trong công tác sản xuất kinh doanh.

Năm 2021, nhiều CB-CNV Công ty đã được bình xét nhiều danh hiệu khen thưởng vì thành tích xuất sắc trong lao động sản xuất kinh doanh. Cụ thể: Khen thưởng tập thể: Có 05 tập thể hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, được công nhận "Tập thể lao động tiên tiến". Trong đó có 02 tập thể được đề nghị UBND Tỉnh công nhận danh hiệu "Tập thể lao động xuất sắc".

Khen thưởng cá nhân, công nhận lao động tiên tiến cho 95 cá nhân hoàn thành tốt nhiệm vụ, chiến sỹ thi đua cấp cơ sở cho 25 cá nhân, tặng giấy khen cho 37 cá nhân hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ. Công ty đang đề xuất lên cấp trên xem xét tặng bằng khen cho 7 cá nhân.

Trong năm 2021 với sự nỗ lực cố gắng của tập thể lãnh đạo và CBCNV, công ty đã ổn định sản xuất và hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ kinh tế - chính trị của mình.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

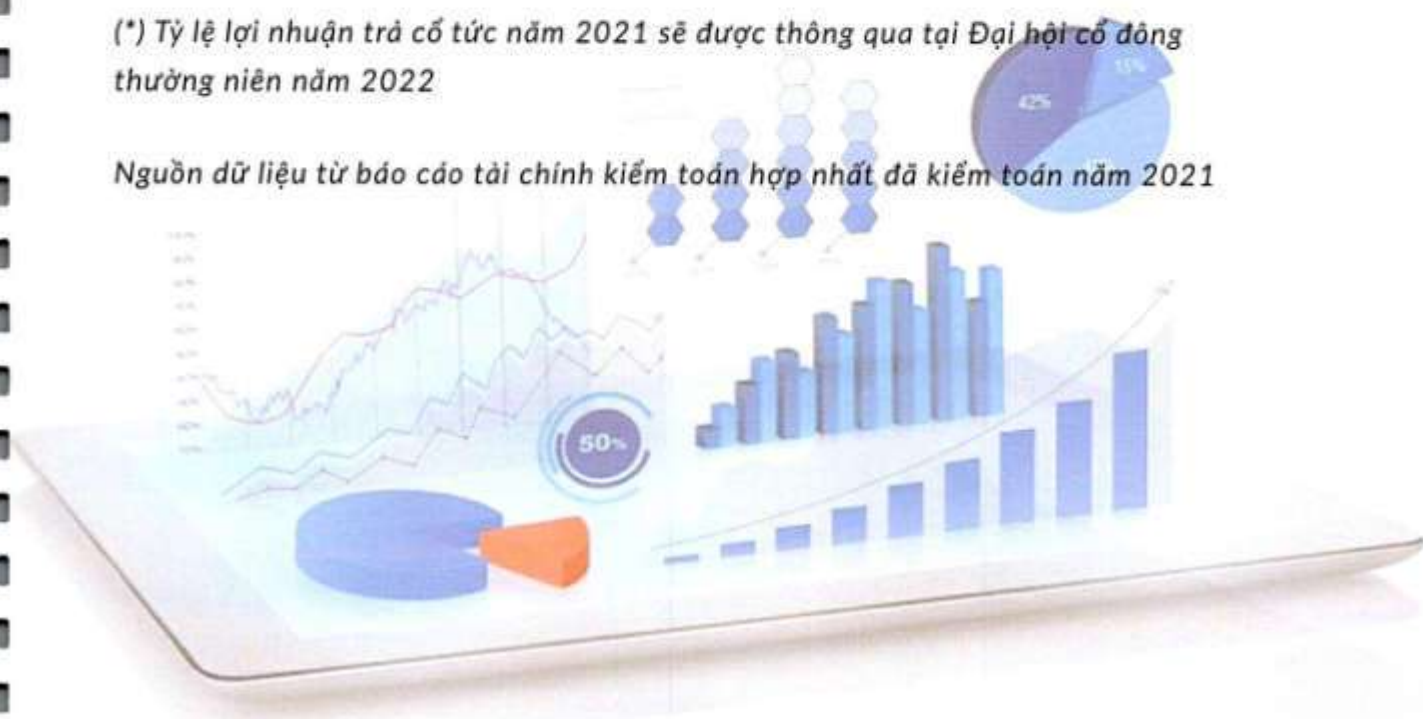
Đơn vị tính: tỷ đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2020 | Năm 2021 | % Tăng giảm |
|-----------------------------------|----------|----------|-------------|
| Tổng giá trị tài sản | 3.332,3 | 3.776,9 | 113,34 |
| Doanh thu thuần | 839 | 1.352,3 | 161,18 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 289,6 | 387,1 | 133,67 |
| Lợi nhuận khác | -0,94 | 3,6 | -382,98 |
| Lợi nhuận trước thuế | 288,7 | 390,7 | 135,33 |
| Lợi nhuận sau thuế | 231,3 | 311,2 | 134,54 |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 25% | 25% (*) | |

Ghi chú:

(*) Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức năm 2021 sẽ được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2022

Nguồn dữ liệu từ báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất đã kiểm toán năm 2021



CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

| Chỉ tiêu | Năm 2020 | Năm 2021 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn: <i>Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn</i> | 1,22 | 1,82 |
| Hệ số thanh toán nhanh: <i>(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn</i> | 0,29 | 0,55 |
| Chỉ tiêu về cơ cấu vốn | | |
| Hệ số: <i>Nợ/Tổng tài sản</i> | 0,66 | 0,61 |
| Hệ số: <i>Nợ/Vốn chủ sở hữu</i> | 1,92 | 1,55 |
| Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | |
| Vòng quay hàng tồn kho <i>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân</i> | 0,25 | 0,35 |
| Doanh thu thuần/Tổng tài sản | 0,25 | 0,36 |
| Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | |
| Hệ số: <i>Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần</i> | 27,57 | 23,02 |
| Hệ số: <i>Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu</i> | 20,25 | 20,97 |
| Hệ số: <i>Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản</i> | 6,94 | 8,24 |
| Hệ số: <i>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần</i> | 34,52 | 28,62 |

Ghi chú: Nguồn dữ liệu từ báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất đã kiểm toán năm 2021

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN TRONG NĂM

KHU NHÀ Ở TẠI HUYỆN LONG ĐIỀN, TỈNH BR-VT

Giá trị đầu tư trong năm

333,024 tỷ đồng

Diện tích đất

hơn **20** ha

Tình hình thực hiện dự án

Đang hoàn thành các thủ tục để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

KHU NHÀ Ở HẢI ĐĂNG - THE LIGHT CITY

Giá trị đầu tư trong năm **206** tỷ đồng

Quy mô dự án Diện tích hơn **27,2** ha

Dự án bao gồm **490** căn nhà liền kề (51.702 m²) có diện tích từ 100 - 157 m²
213 căn biệt thự (68.193 m²) có diện tích từ 239 - 385 m²
Khoảng **400** căn hộ chung cư (6.774 m²)
Còn lại là phần diện tích xây dựng các công trình công cộng,

Tổng mức đầu tư **2.402** tỷ đồng

Tình hình thực hiện dự án Đang hoàn thiện việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và khung thô các dãy nhà liền kề, bắt đầu tiến hành san lấp mặt bằng giai đoạn 2, hoàn thành tiến độ đã công bố của dự án.



CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN TRONG NĂM

PHƯỚC THẮNG

Giá trị đầu tư trong năm **60,47** tỷ đồng

Quy mô dự án **Diện tích hơn 75,36** ha

Dự án bao gồm

Dự án có vị trí tiếp giáp sông Dinh và trục đường 3/2 là cửa ngõ vào thành phố Vũng Tàu. Dự án hình thành sẽ góp phần chuyển dời địa điểm của các xí nghiệp, công ty hoạt động trong ngành công nghiệp ra ra khỏi trung tâm thành phố, góp phần hoàn chỉnh kiến trúc đô thị và phục vụ nhu cầu về nhà ở cho các hộ dân cư.

Tổng mức đầu tư **1.493** tỷ đồng

Tình hình thực hiện dự án

Đang tiến hành thu hồi, giải phóng mặt bằng và tiếp tục triển khai các thủ tục đầu tư theo quy định, hoàn thành tiến độ đã công bố của dự án.



ECOTOWN PHÚ MỸ

Giá trị đầu tư trong năm

36,49 tỷ đồng

Quy mô dự án

Diện tích hơn **6,3** ha

Dự án bao gồm

319 căn nhà liền kề

02 tòa chung cư

Công trình công cộng: khu trung tâm văn hóa cộng đồng, nhà trẻ

Tổng mức đầu tư

596,2 tỷ đồng

Tình hình thực hiện dự án

Đang thi công các căn liền kề dự án, thực hiện các thủ tục cần thiết để kết nối đường 81, đồng thời thực hiện các thủ tục cần thiết để có thể khởi công chung cư nhà ở xã hội vào thời điểm thích hợp, hoàn thành tiến độ đã công bố của dự án.



CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN TRONG NĂM

ANTARES

Giá trị đầu tư trong năm **33,95** tỷ đồng

Quy mô dự án **Diện tích hơn 19,5** ha

Dự án bao gồm
03 khu chính

Khu căn hộ du lịch nghỉ dưỡng: **45.107 m²**.

Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng: **25.541 m²**

Khu tổ hợp khách sạn 5 sao: **81.104 m²**

Ngoài ra là phần diện tích đường giao thông
(32.775 m²), công viên hồ trung tâm **(11.410 m²)**

Tổng mức đầu tư **4.300** tỷ đồng

Tình hình thực hiện dự án

Đang thực hiện công tác thi công đường D15 đồng thời chuẩn bị các thủ tục cần thiết để khởi công dự án trong năm 2022, hoàn thành tiến độ đã công bố của dự án.



VŨNG TÀU WONDERLAND

Giá trị đầu tư trong năm

25 tỷ đồng

Quy mô dự án

Diện tích 234 ha

Phát triển dự án

Khu vực công cộng: bệnh viện, trường mẫu giáo, trường cấp 1, cấp 2.

Khu vực dân cư: biệt thự (diện tích mỗi căn: 500-1.000m²); chung cư cao tầng chất lượng cao

Khu du lịch, liên hợp thể thao và giải trí.

Khu vực cây xanh phục hồi và phát triển.
Đang thực hiện các thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư, hoàn thành tiến độ đã công bố của dự án.

Tình hình thực hiện dự án



CÔNG TRÌNH BIỂU TƯỢNG



QUẢNG TRƯỜNG ÁNH SÁNG



CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN



CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN TRONG NĂM

NGỌC TƯƠC 2

Giá trị đầu tư trong năm

10,7 tỷ đồng

Quy mô dự án

Diện tích hơn **25,06** ha

Diện tích đất ở hơn **9,3** ha

Dự án bao gồm

Diện tích đất dịch vụ du lịch, giải trí: **35.669,6 m²**.

Diện tích cây xanh: **12.283 m²**

Diện tích đất giao thông: **34.448,5 m²**

Phát triển

165 nền biệt thự, nhà vườn với diện tích từ **300m² - 700 m²**.

40 nền liền kề.

Tổng mức đầu tư

661,62 tỷ đồng

Tình hình thực hiện dự án

Đang tiếp tục triển khai hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đưa vào kinh doanh. Công ty hoàn thành tiến độ đã công bố của dự án



MÁI ẤM TRỌN NIỀM TIN



HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

- Trong năm 2021, công ty đang hoàn thiện các thủ tục cần thiết để sở hữu quỹ đất khoảng 24ha tại huyện Long Điền;
- Ký kết hợp đồng với đối tác để nhận chuyển nhượng 60% cổ phần của Công ty CP TM&DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận (đơn vị sở hữu 100% dự án dịch vụ du lịch Biển Đá Vàng tại thôn Kê Gà, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận).
- Đồng thời, trong năm 2021, công ty cũng đã tăng cường việc trích lập quỹ đất tại The Light city giai đoạn 1 và 2, Khu đô thị Phước Thắng, Vũng Tàu Wonderland; tiếp tục làm việc với các cơ quan ban ngành liên quan để đẩy nhanh tiến độ công tác thu hồi đất tại
- Ngoài ra, Ban điều hành công ty cũng đang nỗ lực tìm kiếm các quỹ đất phù hợp với định hướng chiến lược của công ty để tiến hành nhận chuyển nhượng.

ĐIỂM ĐẾN



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CÔNG TY CON - CÔNG TY LIÊN KẾT

CTCP ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HODECO

Trong những năm vừa qua, Công ty đã sản xuất được vữa xây tô chuyên dụng I & C và các sản phẩm khác từ xi măng cung cấp cho nhu cầu xây dựng trong địa bàn tỉnh.

Với năng lực, uy tín và kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công công trình cao tầng, đặc biệt trong lĩnh vực xây dựng các dự án cao tầng, HODECO I & C đã khẳng định được thế mạnh của mình qua các công trình tiêu biểu trong thời gian gần đây như : chung cư Bình Giã, Fusion suites Vũng Tàu...

Năm 2021, doanh thu đạt: 62,7 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt: 4,1 tỷ đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG VÀ XÂY LẮP HODECO

Với kinh nghiệm nhiều năm sản xuất bê tông cung cấp cho các công trình công nghiệp và dân dụng, Công ty chuyên sâu trong lĩnh vực: xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng, Sản xuất ống cống ly tâm, gạch vỉa hè, gạch bê tông nhẹ. Sản xuất bột trét tường đặc biệt là chuyên sâu về cung cấp bê tông tươi. Trong những năm qua, Công ty đã không ngừng phấn đấu vươn lên để trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực này. Qua từng năm hoạt động, Công ty không ngừng phát triển về mọi mặt, uy tín của Công ty ngày càng được nâng cao, thị trường của Công ty không ngừng mở rộng trong và ngoài tỉnh.

Năm 2021, doanh thu đạt: 172,53 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt: 3,9 tỷ đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG - BẤT ĐỘNG SẢN HODECO

Lĩnh vực hoạt động chính của công ty là xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp... Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng.... Trong thời gian qua Công ty đã tham gia thi công các công trình như: Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ, khu nhà ở phía Tây đường 3/2, dự án Hải Đăng ...

Năm 2021, doanh thu đạt: 31,62 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt: 0,02 tỷ đồng.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

CỔ PHẦN

| Đối tượng | Hạn chế chuyển nhượng | Chuyển nhượng tự do | Tổng | Tỷ lệ (%) |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|--------------|
| I. Cổ đông đặc biệt | 1.476.900 | 12.723.534 | 14.200.434 | 16,42 |
| Hội đồng quản trị | 1.332.300 | 12.607.395 | 13.939.695 | 16,12 |
| Nước ngoài | - | - | - | - |
| Trong nước | 1.332.300 | 12.607.395 | 13.939.695 | 16,12 |
| Ban Giám đốc(*) | - | - | - | - |
| Ban kiểm soát | 86.400 | 116.139 | 202.539 | 0,23 |
| Kế toán trưởng(*) | 58.200 | - | 58.200 | 0,07 |
| Người được UQCBTT(*) | - | - | - | - |
| II. Cổ phiếu quỹ | - | - | - | - |
| III. Công đoàn Công ty | 4.074 | 30.202 | 34.276 | 0,04 |
| IV. Cổ đông khác | 1.844.816 | 70.390.138 | 72.234.954 | 83,54 |
| Trong nước | 1.844.816 | 68.618.793 | 70.463.609 | 81,49 |
| Cá nhân | 1.844.816 | 65.794.054 | 67.638.870 | 78,22 |
| Tổ chức | - | 2.824.739 | 2,824,739 | 3,27 |
| Nước ngoài | - | 1.771.345 | 1.771.345 | 2,05 |
| Cá nhân | - | 718.218 | 718.218 | 0,83 |
| Tổ chức | - | 1.053.127 | 1.053.127 | 1,22 |
| Tổng cộng | 3.325.790 | 83.143.874 | 86.469.664 | 100 |

Ghi chú:

Ban giám đốc

Ông Lê Viết Liên - TV.HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Ông Đoàn Hữu Hà Vinh - TV.HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Người được ủy quyền Công bố thông tin

Thành viên Hội đồng quản trị

Nguồn dữ liệu thống kê SLCP trên được tập hợp từ danh sách cổ đông sở hữu chứng khoán HDC ngày đăng ký cuối cùng là 07/03/2022 do Trung tâm lưu ký chứng khoán TP.Hồ Chí Minh cung cấp.

CƠ CẤU VỐN

(ĐVT: nghìn đồng)

| Danh mục | Cổ đông trong nước | | Cổ đông nước ngoài | | Tổng giá trị | Tỷ lệ (%) |
|-------------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|-------------|--------------------|------------|
| | Giá trị | % | Giá trị | % | | |
| Tổng vốn đầu tư CSH | 846.983.190 | 97,95 | 17.713.450 | 2,05 | 864.696.640 | 100 |
| Cổ đông Nhà nước | - | - | - | - | - | - |
| Cổ đông sáng lập | - | - | - | - | - | - |
| Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên | 82.125.960 | 9,50 | - | - | 82.125.960 | 9,50 |
| Cổ đông lớn sở hữu từ 1 đến dưới 5% | 148.527.490 | 17,18 | - | - | 148.527.490 | 17,18 |
| Cổ đông lớn sở hữu dưới 1% | 615.986.980 | 71,23 | 17.713.450 | 2,05 | 633.700.430 | 73,28 |
| Công đoàn Công ty | 342.760 | 0,04 | - | - | 342.760 | 0,04 |
| Cổ phiếu quỹ | - | - | - | - | - | - |

Ghi chú: Nguồn dữ liệu thống kê SLCP trên được tập hợp từ danh sách cổ đông sở hữu chứng khoán HDC ngày đăng ký cuối cùng là 07/03/2022 do Trung tâm lưu ký chứng khoán TP. Hồ Chí Minh cung cấp.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong năm 2021,

vốn đầu tư của chủ sở hữu tăng từ **665 tỷ đồng**

lên đến

864 tỷ đồng

(tăng hơn 199 tỷ đồng)

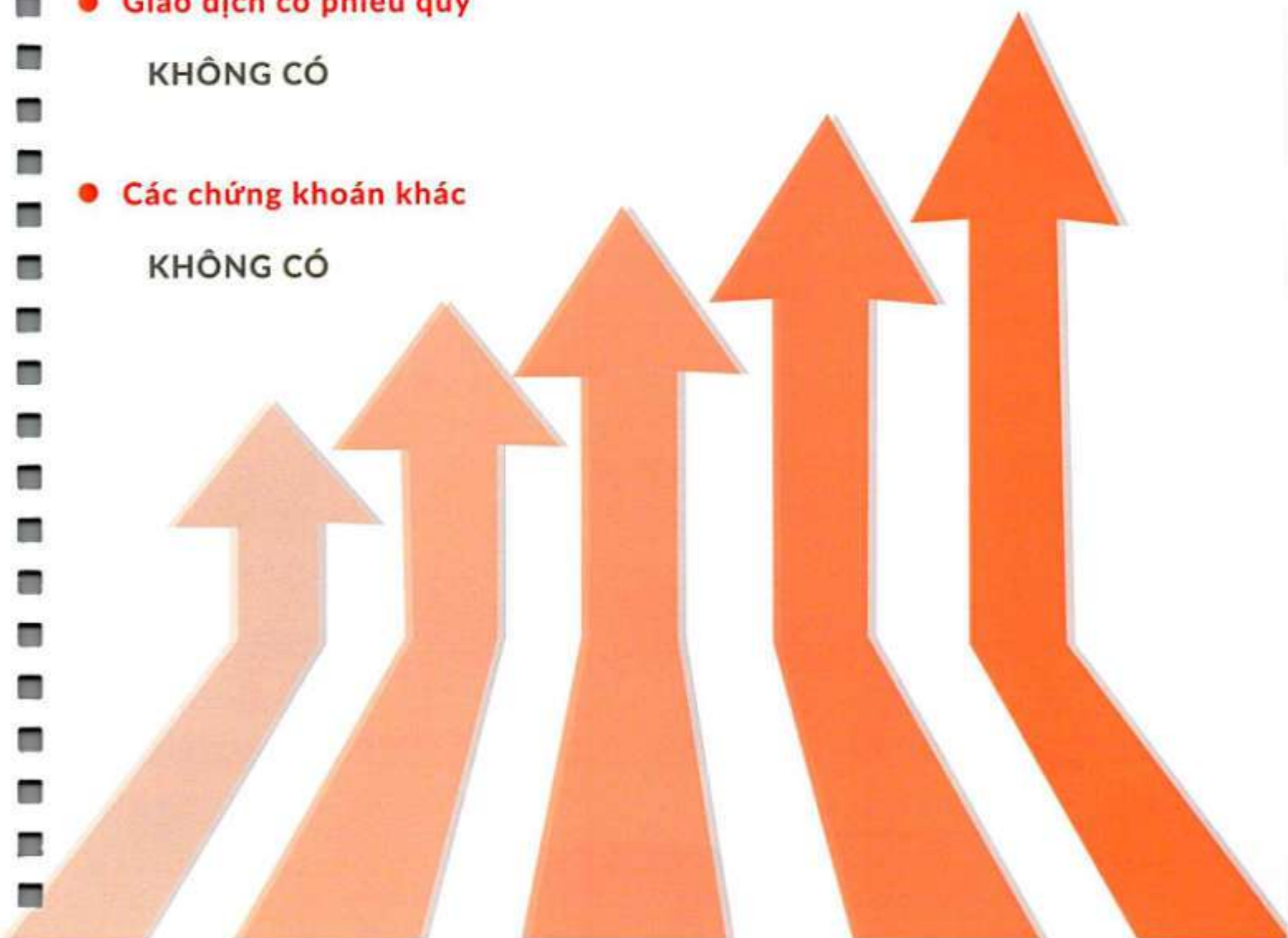
Do Công ty tiến hành chi trả cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 25% và phát hành cổ phiếu ESOP cho CB-NV Công ty.

- **Giao dịch cổ phiếu quỹ**

KHÔNG CÓ

- **Các chứng khoán khác**

KHÔNG CÓ



BÁO CÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG



Quản lý
nguồn nguyên
vật liệu

Ưu tiên sử dụng các sản phẩm mới, thân thiện với môi trường, dễ sử dụng như: gạch B-block nhẹ không nung, các sản phẩm tôn, ngói, sơn chống nóng tự nhiên ...v.v...

Áp dụng kỹ thuật mới trong xây dựng thi công các công trình nhà cao tầng, giảm thời gian thi công và tác động xấu ra môi trường (khói bụi, tiếng ồn..), nâng cao mức độ an toàn khi có thiên tai hỏa hoạn.

Tiêu thụ năng
lượng

Tiết kiệm điện năng sử dụng do với định mức đề ra ở các hạng mục công trình. Tăng cường sử dụng các sản phẩm tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng nguồn năng lượng tự nhiên cho các công trình : các sản phẩm sử dụng năng lượng mặt trời, ...

Lựa chọn các mẫu thiết kế có thể tận dụng tối đa ánh sáng và không khí tự nhiên cho các căn hộ, góp phần giảm lượng điện năng tiêu thụ.

Công ty luôn chú trọng và ưu tiên sử dụng các thiết kế ứng dụng tiên bộ trong sử dụng năng lượng tự nhiên, không gian xanh, hệ thống đóng ngắt tự động, cảm ứng tự động trong các công trình chung cư, cao ốc ...

Khuyến khích và hỗ trợ các nghiên cứu, sáng kiến về tiết kiệm năng lượng, thiết kế thân thiện môi trường.

Tiêu thụ nước
(mức tiêu thụ nước
của các hoạt động
kinh doanh trong
năm)

Tiết kiệm lượng nước sử dụng so với định mức.

Xây dựng hệ thống xử lý nước đúng tiêu chuẩn, vận hành tự động trong mọi công trình của công ty.

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường



Tuân thủ pháp luật trong việc bảo vệ môi trường, sử dụng lao động tại địa phương nhằm giảm lượng nước thải, xây dựng công trình vệ sinh tại các công trường đảm bảo vệ sinh công cộng.

Hạn chế hết mức tiếng ồn và xả thải, khói bụi trong khi vận chuyển nguyên vật liệu, thi công công trường, quy định giờ hoạt động cụ thể nhằm đảm bảo an toàn sức khỏe và sinh hoạt cho cư dân lân cận. Đảm bảo các quy trình thu gom rác thải, bảo quản nguyên vật liệu không để ảnh hưởng tới môi trường bên ngoài.

Phấn đấu hoàn thành trước thời hạn các hạng mục công trình.

Sử dụng các sản phẩm tiết kiệm năng lượng, tận dụng các nguồn năng lượng tự nhiên, chú trọng các công trình tiện ích đi kèm, gia tăng diện tích không gian sạch phục vụ nhu cầu công cộng cho dân cư khu vực lân cận như: công viên, nhà vệ sinh công cộng..v.v..

Tích cực tham gia và ủng hộ các phong trào bảo vệ môi trường do các ban ngành phát động.

Lựa chọn nhà thầu uy tín nhằm đảm bảo an toàn xây dựng, đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo quy định về giảm thiểu tiếng ồn cho các khu vực lân cận quanh công trình xây dựng.

Chính sách liên quan đến người lao động



Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động.

Tăng quy mô và lĩnh vực đầu tư sản xuất song song với tăng quy mô sử dụng lao động. Nâng cao trình độ chất lượng lao động, chú trọng công tác đào tạo, xây dựng các chế độ phúc lợi cho nhân viên.

Số lượng lao động thường xuyên được công ty sử dụng trung bình trong năm 2021 khoảng 105 người, với mức lương bình quân là 15,6 tr/người.

Tăng lương ổn định hằng năm cho toàn bộ nhân viên.



Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về an toàn lao động, bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp..

Xây dựng chế độ lương thưởng cạnh tranh, không ngừng nâng cao các chương trình phúc lợi khác cho nhân viên như: du lịch nghỉ dưỡng, hoạt động văn hóa tinh thần mừng Lễ, Tết.

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG



Hoạt động đào tạo người lao động

Theo dõi và đánh giá liên tục khả năng làm việc của nhân viên, lên kế hoạch đào tạo phù hợp với năng lực và công việc chuyên trách.

Hỗ trợ về kinh phí và thời gian học tập.

Bố trí công việc phù hợp với chuyên môn mới, hỗ trợ nhân viên phát huy năng lực bản thân và thăng tiến trong công việc.

Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Phương châm gắn kết và phát triển bền vững cùng xã hội, công ty luôn xem việc phát triển công ty phải song hành cùng đóng góp cho xã hội.

Đóng góp cho các hoạt động xã hội công ích của địa phương, các phong trào vì môi trường, đền ơn đáp nghĩa, hỗ trợ thiên tai..

Nâng cao chất lượng sản phẩm của công ty, chú trọng về năng lượng sạch, tiết kiệm nhiên liệu và nước, đồng thời gia tăng các tiện ích công cộng đi kèm nhằm phục cộng đồng.

Trong năm, Công ty đã tham gia tích cực công tác xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sỹ, gia đình liệt sỹ, quỹ xóa đói giảm nghèo và chương trình học sinh nghèo hiếu học do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi. Đặc biệt trong năm 2021, công ty tích cực tham gia các hoạt động vì cộng đồng, cùng chung tay đẩy lùi Covid với thông điệp xuyên suốt "SAN SẾ YÊU THƯƠNG - VƯỢT QUA ĐẠI DỊCH" .

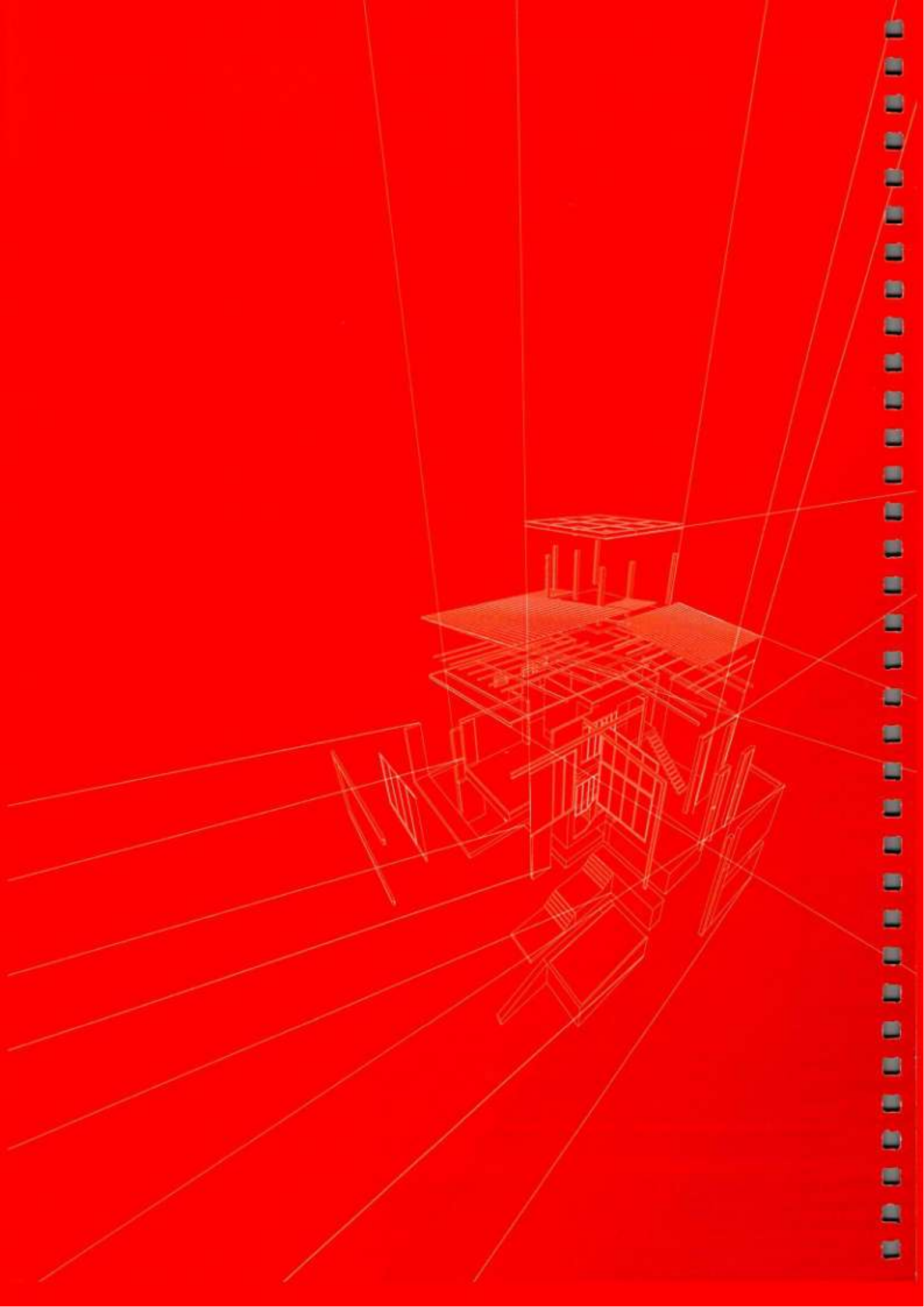
Trong năm 2021, Công ty đã dành gần 1.740 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội.

Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

KHÔNG CÓ

CHƯƠNG 4

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2021 - 2025 (kể từ ngày 21/04/2021)

bao gồm 7 thành viên:



Đoàn Hữu Thuận



Lê Viết Liên



Đoàn Hữu Hà Vinh



Lê Quốc Trung



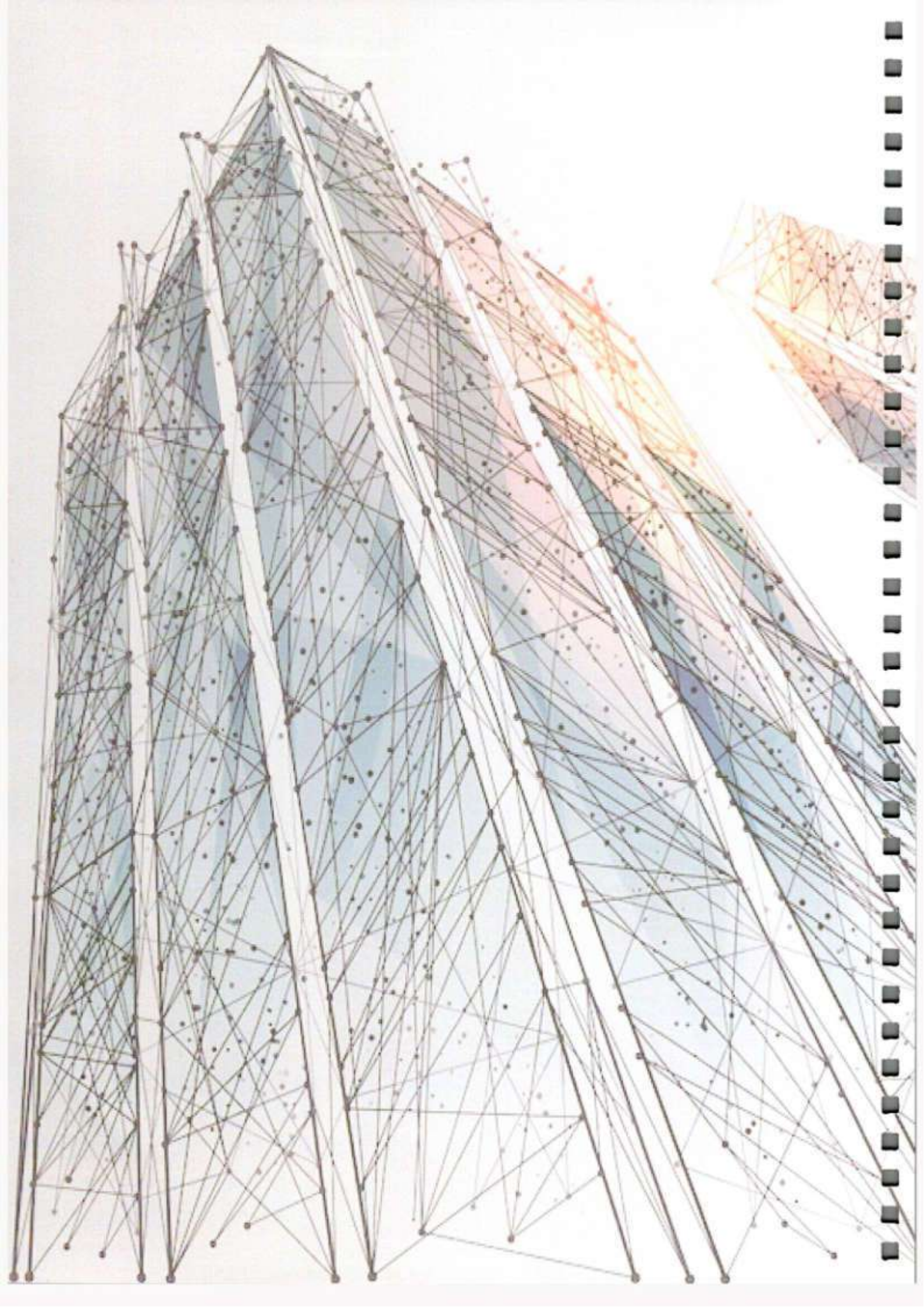
Nguyễn Đình Duy



Lê Quý Định



Nguyễn Tuấn Anh



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Trong năm 2021, HĐQT công ty trên cơ sở nhiệm vụ phân công, các thành viên trong hội đồng đã thực hiện trách nhiệm theo điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty cổ phần phát triển nhà. Cụ thể HĐQT đã thực hiện các nhiệm vụ cơ bản sau:

Về công tác tổ chức bộ máy hoạt động của công ty:

Với nhiệm vụ được phân công các thành viên, HĐQT đã họp và quyết định các vấn đề quan trọng trong chiến lược phát triển sản xuất, cơ cấu tổ chức bộ máy sản xuất của công ty cho phù hợp quy mô và điều kiện thực tế, bổ nhiệm các chức danh của công ty theo quy định.

Năm 2021, HĐQT và Ban Giám đốc đã tiến hành 20 buổi họp chung nhằm nhận xét, đánh giá tình hình thực tiễn hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Đồng thời HĐQT đã có những ý kiến chỉ đạo trực tiếp đến Ban Giám đốc và tiếp tục theo dõi, giám sát, định hướng và chỉ đạo đối với việc quản lý, điều hành của Ban Giám đốc trong thời gian tới. Cụ thể:

- - Chỉ đạo các công việc liên quan đến việc tổ chức đại hội cổ đông thường niên năm 2021;
- Chỉ đạo và đưa ra kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh nhiệm kỳ 2021 -2025;
- Phê duyệt việc ký kết hợp đồng với công ty con, công ty liên kết để đẩy nhanh tiến độ thi công tại các dự án;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để chi trả cổ tức năm 2020 cho cổ đông;
- Phát hành cổ phiếu cho cán bộ nhân viên trong công ty;
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2021.
- Rà soát, làm việc với các cơ quan, sở/ban/ngành, các đối tác để tiếp tục triển khai các dự án công ty làm chủ đầu tư;
- Đáng chú ý là việc chỉ đạo Ban điều hành thực hiện việc đầu tư, kinh doanh với đối tác để thực hiện dự án Khu du lịch Đại Dương.
- Hợp tác nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP TM&DV Bất động sản nghi dưỡng Ý Ngọc Bình thuận với tỷ lệ sở hữu của HODECO: 60% (Công ty CP TM&DV Bất động sản nghi dưỡng Ý Ngọc Bình thuận là đơn vị sở hữu 100% quyền sử dụng đất tại dự án: "Dịch vụ du lịch Biển Đá Vàng" tại thôn Kê Gà, xã Tân Thành, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. Diện tích sử dụng đất: 86.154,6m²).
- Ngoài ra, tiếp tục trích lập thêm nhiều quỹ đất lớn phục vụ các kế hoạch trong ngắn, trung và dài hạn: Hải Đăng, Phước Thắng, Long Điền, VT Wonderland...

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các chỉ tiêu đạt được trong năm (các chỉ tiêu hợp nhất):

Doanh thu : **1.352 tỷ đồng**

Lợi nhuận trước thuế : **390,7 tỷ đồng**

Đánh giá chung hoạt động của HĐQT:

Bám sát nghị quyết của Đại Hội Đồng cổ đông, triển khai thực hiện kế hoạch đề ra theo đúng các quy định hiện hành. Nhạy bén và năng động trong công tác điều hành. Tuy vậy, do một số các nguyên nhân chủ quan và khách quan trong quá trình chỉ đạo triển khai các hoạt động, một số dự án của công ty không được triển khai theo kế hoạch đề ra.

Vai Trò Lãnh Đạo Của Từng Cá Nhân Trong HĐQT:

Chủ tịch HĐQT không còn kiêm nhiệm chức danh Tổng Giám đốc công ty (từ tháng 5/2019). Việc tách bạch chức danh giúp Chủ tịch Hội đồng quản trị chuyên tâm dành nhiều thời gian để xem xét và đưa ra định hướng cho Công ty tốt hơn.

Có 2/7 thành viên HĐQT đồng thời kiêm nhiệm các chức vụ Lãnh đạo, Quản lý trong Công ty nên các thành viên ý thức được trách nhiệm của mình để phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ mà các cổ đông tin tưởng và giao phó.

Trong công tác Lãnh đạo, vai trò cá nhân của từng người là rất quan trọng, không những biết lắng nghe ý kiến, sàng lọc các đề xuất để đưa ra chiến lược của Công ty, mà còn là đầu mối của sự thống nhất quan điểm.

Các thành viên HĐQT trong năm qua đã tham gia đầy đủ các cuộc họp được triệu tập. Tích cực học hỏi để nâng cao trình độ quản lý và chuyên môn nghiệp vụ. Nhiều thành viên năng động sáng tạo trong công việc, luôn đưa ra các ý kiến tranh luận có tính xây dựng cao. Chính vì vậy các cuộc họp Hội đồng quản trị tuy tranh luận với rất nhiều ý kiến song khi kết luận và biểu quyết tương đối thống nhất. Sự đồng thuận cao, tính thống nhất qua tranh luận thực tiễn đã tạo nên sức mạch cho một tập thể HĐQT năng động, sáng tạo.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TÓM LẠI

Năm 2021, công ty đã vượt qua những khó khăn và thách thức trước đại dịch covid - 19, giữ vững hoạt động, ổn định sản xuất. Lợi nhuận vượt kế hoạch đề ra đã thể hiện một sự cố gắng nỗ lực của tập thể Hội đồng quản trị trong công tác quản trị điều hành.

Trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã thông qua các nội dung quan trọng:

| Số Nghị Quyết/ Quyết định | Ngày | Nội dung |
|------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25/NQ-HĐQT | 25/02/2021 | Tổ chức đại hội cổ đông thường niên năm 2021 |
| 32/NQ-HĐQT | 29/03/2021 | Thông qua quy chế hoạt động và thành lập Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT |
| 42/NQ-HĐQT | 15/04/2021 | Thông qua hợp đồng giao dịch với công ty liên kết |
| 43/NQ-HĐQT | 21/04/2021 | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2021 |
| 44/NQ-HĐQT | 06/05/2021 | Triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2020 |
| 45/NQ-HĐQT | 20/05/2021 | Thông qua việc hợp tác đầu tư và kinh doanh cùng đối tác tại dự án khu du lịch Đại Dương (Antares) và ký kết hợp đồng giao dịch với công ty con |
| 48/NQ-HĐQT | 31/05/2021 | Ký kết hợp đồng giao dịch với công ty con |
| 51/NQ-HĐQT | 21/06/2021 | Triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm |
| 52/NQ-HĐQT | 21/06/2021 | Thông qua quy định, tiêu chuẩn và danh sách người lao động tham gia chương trình Esop và số lượng cổ phiếu phân bổ cho cán bộ công nhân viên |
| 53/NQ-HĐQT | 21/06/2021 | Thông qua việc đảm bảo phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2021 đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài |

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

| Số Nghị Quyết/ Quyết định | Ngày | Nội dung |
|------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 54/NQ-HĐQT | 21/06/2021 | Lựa chọn đơn vị kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2020 |
| 59/NQ-HĐQT | 22/08/2021 | Về việc phân bổ số lượng cổ phiếu ESOP do CB-NV công ty không đăng ký mua hết |
| 69/NQ-HĐQT | 27/10/2021 | Về việc bà Bùi Thị Thịnh thôi giữ chức danh Kế toán trưởng |
| 70/NQ-HĐQT | 27/10/2021 | Về việc bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng công ty |
| 52/NQ-HĐQT | 21/06/2021 | Thông qua quy định, tiêu chuẩn và danh sách người lao động tham gia chương trình Esop và số lượng cổ phiếu phân bổ cho cán bộ công nhân viên |
| 76/NQ-HĐQT | 18/11/2021 | Về việc hợp tác nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty TM&DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận |
| 83/NQ-HĐQT | 20/12/2021 | Về việc thông qua chủ trương giao dịch với công ty con |
| 84/NQ-HĐQT | 21/12/2021 | Về việc cử đại diện vốn và đề cử ứng viên HĐQT tại Công ty TM&DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận |
| 80/NQ-HĐQT | 31/12/2021 | Về việc Giải thể chi nhánh Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch |
| 81/NQ-HĐQT | 31/12/2021 | Về việc thành lập Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO |
| 82/NQ-HĐQT | 31/12/2021 | Về việc thông qua chủ trương giao dịch với công ty con |

Trong năm 2021, các thành viên HĐQT độc lập, không điều hành có nhiều đóng góp quan trọng. Tích cực tham gia các cuộc họp và đưa ra các ý kiến đóng góp về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Các thành viên HĐQT độc lập hoạt động tích cực, đóng góp nhiều ý kiến vào sự phát triển chung của công ty

DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY; DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT THAM GIA VỀ CÁC CHƯƠNG TRÌNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM

| STT | HỌ VÀ TÊN | CHỨC DANH |
|-----|------------------|--------------------|
| 01 | Nguyễn Quang Đạt | Phụ trách quản trị |

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ngày 28/03/2014, Hội đồng quản trị Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định thành lập tiểu ban "nghiên cứu chiến lược đầu tư" của Công ty; với vấn đề nhân sự, tiền lương, hiện tại HĐQT chưa phân công thành viên HĐQT độc lập phụ trách vấn đề này.

Năm 2021, Tiểu ban đã có 12 cuộc họp, tiếp tục thực hiện vai trò tham mưu, hỗ trợ các hoạt động của HĐQT, đóng góp cụ thể, thiết thực vào các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Hiện tại, tiểu ban này đã và đang tiếp tục triển khai dự án dự án Khu du lịch Đại Dương. Đồng thời nghiên cứu nhiều chiến lược đầu tư mới để trình HĐQT xem xét, quyết định.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

“



Trong năm 2021, Ban kiểm soát đã chủ động thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty, trên cơ sở các quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế quản trị của Công ty; kế hoạch kiểm tra, giám sát hàng quý, sáu tháng; phân công trách nhiệm cho từng thành viên Ban kiểm soát thực hiện theo các chức trách nhiệm vụ đã được quy định.

Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh; giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021; giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các quy chế nội bộ của Công ty và pháp luật của Nhà nước và công tác tài chính doanh nghiệp. Kiểm tra, giám sát quy chế, quy định, quyết định của Hội đồng quản trị và Ban tổng giám đốc trong công tác quản lý, điều hành thực hiện nhiệm vụ năm 2021.

Tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty.

Mặc dù dịch bệnh covid 19 diễn biến phức tạp và thực hiện giãn cách xã hội theo chỉ thị 15, 16 của chính phủ nhưng Ban kiểm soát thường xuyên thực hiện trao đổi công việc qua Email, điện thoại để hoạt động Ban kiểm soát được kịp thời, liên tục và đạt hiệu quả cao nhất nhằm đánh giá công tác kiểm soát trong thời gian qua, xem xét tiến độ thực hiện các kế hoạch, thực tại các dự án đã - đang và sắp triển khai của Công ty và đề ra chương trình trong thời gian tới.

Thẩm định Báo cáo tài chính quý, Báo cáo soát xét 6 tháng đầu năm và Báo cáo tài chính năm của Công ty nhằm đảm bảo không còn những sai sót trọng yếu trong số liệu tài chính và phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài sản và nguồn vốn của Công ty và các đơn vị thành viên do Công ty góp vốn.

Qua kiểm soát, kiểm tra, Ban kiểm soát đã có những đề xuất, kiến nghị gửi đến Ban điều hành Công ty xem xét để có những sửa đổi, điều chỉnh kịp thời nhằm hạn chế rủi ro và ngày càng hoàn thiện công tác quản lý tại Công ty.

Trong năm vừa qua, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ yêu cầu nào của cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ 5% cổ phần trở lên yêu cầu xem xét về hoạt động của Công ty hay việc điều hành của Hội đồng quản trị hoặc Ban điều hành Công ty.

”

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021

Kết quả giám sát về mặt tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đã được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét và năm 2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP, là Công ty kiểm toán độc lập được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán các công ty niêm yết.

Theo ý kiến kiểm toán viên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 của Công ty đã được phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình, Ban kiểm soát được Hội đồng quản trị và Ban điều hành tạo mọi điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ.

Tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021

(DVT: tỷ đồng)

| Chỉ tiêu | Thực hiện | | KH 2021 | So sánh | |
|-----------|-----------|----------|---------|--------------|-----------------|
| | Năm 2020 | Năm 2021 | | TH 2021/2010 | TH 2021/KH 2021 |
| Doanh thu | 848,8 | 1.410,2 | 1.300 | 166,14% | 108,48% |
| LNTT | 288,7 | 390,7 | 320 | 135,33% | 122,09% |
| LNST | 231,3 | 311,2 | 256 | 134,54% | 121,56% |

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

| Chỉ tiêu | Năm 2020 | Năm 2021 |
|------------------------------|----------|----------|
| Tỷ suất lợi nhuận gộp (GOS) | 44,65% | 35,93% |
| Tỷ suất LNTT/Doanh thu thuần | 34,41% | 28,89% |
| Tỷ suất LNST/Doanh thu thuần | 27,57% | 23,02% |

Ảnh hưởng Covid 19 lần thứ 4 ở Việt Nam là rất nghiêm trọng. Tác động tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam nói chung, gây đình trệ, đứt gãy chuỗi hoạt động kinh doanh sản xuất của nhiều ngành, nghề, ngành bất động sản không phải là một ngoại lệ. Hầu hết các dự án phát triển bất động sản trên cả nước, đều phải dừng xây dựng, thi công vì lệnh giãn cách và đứt gãy chuỗi sản xuất, cung ứng nguyên vật liệu và thiết bị. Những dự án đang trong quá trình chuẩn bị đầu tư không thể triển khai vì cơ quan chính quyền các tỉnh thành cũng phải tập trung chống dịch làm nguồn cung trên thị trường vốn dĩ đã thiếu hụt không có cơ hội để cải thiện.

Hoạt động giao dịch mua bán bất động sản trên thị trường cũng bị ảnh hưởng vì không thể tiến hành gặp gỡ, trao đổi, giao nhận ... trong khi bất động sản là loại hàng hóa đặc biệt phải qua rất nhiều khâu kiểm nghiệm, pháp lý khi phát sinh giao dịch. Tuy nhiên, bởi lực cầu vẫn duy trì mạnh và sự nỗ lực tìm kiếm các giải pháp bán hàng trong tình hình mới của các chủ đầu tư nên mặc dù thị trường chịu nhiều ảnh hưởng nhưng số lượng giao dịch có thể nói là tương đối tốt.

Tháng 10/2021, nhiều thành phố lớn và nhiều địa phương trên cả nước hoàn thành cơ bản tiêm vắc-xin cho đối tượng từ 18 tuổi, cùng với việc sàng lọc cách ly người lây nhiễm COVID-19, tạo ra nhiều khu vùng xanh an toàn. Các địa phương gỡ dần các biện pháp hạn chế chống dịch đồng thời kích hoạt trở lại các hoạt động sản xuất và phát triển kinh tế trong bối cảnh bình thường mới. Mặc dù vậy, thị trường bất động sản cuối năm cũng không có chuyển biến mang tính đột phá, vì nền kinh tế phía Nam vẫn đang gồng mình gánh chịu thiệt hại do dịch bệnh.

Tuy nhiên, nếu dịch bệnh Covid-19 được kiểm soát tốt thì thanh khoản bất động sản sẽ tăng trở lại, kéo theo giá cả có thể sẽ tăng nhẹ do nguồn cung còn hạn chế mà nhu cầu nhà ở vẫn cao, giá nguyên vật liệu, nhân công... tăng. Ngoài ra, trong tình trạng đại dịch như hiện nay, dòng vốn từ nhiều nhà đầu tư không luân chuyển được vào các kênh sản xuất, tiêu dùng, do đó dòng vốn sẽ có xu hướng rút về bất động sản vì đây vẫn được đánh giá là kênh đầu tư an toàn, bền vững trong dài hạn.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Bên cạnh đó các chính sách, thủ tục đầu tư, giải phóng mặt bằng trong xây dựng và kinh doanh BĐS cũng được sửa đổi và thắt chặt hơn; việc huy động vốn từ nguồn vay tín dụng cũng gặp không ít khó khăn do Ngân hàng nhà Nước kiểm soát chặt chẽ tín dụng lĩnh vực đầu tư bất động sản đã ảnh hưởng không nhỏ đến các Công ty xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Tuy nhiên, nhờ sự linh động, nỗ lực và đoàn kết của HĐQT, Ban Giám đốc trong việc chủ động giải quyết công việc cũng như đẩy nhanh tiến độ dự án cùng với công tác bán hàng linh hoạt và chủ động tại một số dự án triển khai hiệu quả, áp dụng nhiều hình thức quảng bá, tiếp thị đã góp phần vào việc hoàn thành kết quả kinh doanh năm 2021. Điển hình dự án The Light City, Tây 3/2, Ngọc Tước 2,...

● Một số chỉ tiêu tài chính

| Chỉ tiêu | 2020 | 2021 |
|-------------------------------|-------|-------|
| Chỉ số thanh toán nhanh | 0,29 | 0,55 |
| Chỉ số thanh toán hiện hành | 1,22 | 1,82 |
| Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản | 0,63 | 0,71 |
| Tài sản dài hạn/Tổng tài sản | 0,37 | 0,29 |
| Vốn CSH/Tổng nguồn vốn | 0,34 | 0,39 |
| Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn | 0,66 | 0,61 |
| ROE % | 20,15 | 20,85 |
| ROA % | 6,91 | 8,19 |

Số liệu tài chính cơ bản cho thấy năm 2021 tình hình tài chính của Công ty tốt hơn so với cùng kỳ năm trước.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

● Hiệu quả hoạt động SXKD của các Công ty con, Công ty liên kết:

Công ty CP Bê tông và Xây lắp HODECO (% sở hữu của công ty mẹ: 60%)

| Chỉ tiêu | Thực hiện | | KH 2021 | So sánh | |
|-----------|-----------|----------|-------------|--------------|-----------------|
| | Năm 2020 | Năm 2021 | | TH 2021/2010 | TH 2021/KH 2021 |
| Doanh thu | 172,5 | 172,5 | 182 | 100,00% | 94,78% |
| LNTT | 4,3 | 4,9 | 5,2 | 113,95% | 94,23% |
| LNST | 3,7 | 3,9 | 4,16 | 105,41% | 93,75% |
| Cổ tức | 12% | 12% | Dự kiến 10% | | |

Công ty CP Xây dựng - Bất động sản HODECO (% sở hữu của CT mẹ: 51%)

| Chỉ tiêu | Thực hiện | | KH 2021 | So sánh | |
|-----------|-----------|----------|---------|--------------|-----------------|
| | Năm 2020 | Năm 2021 | | TH 2021/2010 | TH 2021/KH 2021 |
| Doanh thu | 67,9 | 32,90 | 70 | 48,5% | 47,00% |
| LNTT | 0,1 | 0,3 | 0,4 | 300% | 75,00% |
| LNST | 0,04 | 0,02 | 0,32 | 50% | 6,25% |
| Cổ tức | 0% | 0% | 0% | | |

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HODECO (% sở hữu của công ty mẹ: 35%)

| Chỉ tiêu | Thực hiện | | TH 2021/2020 |
|-----------|-----------|----------|--------------|
| | Năm 2020 | Năm 2021 | |
| Doanh thu | 41,4 | 62,7 | 151% |
| LNTT | 0,41 | 6,13 | 1495% |
| LNST | 0,2 | 4,1 | 2050% |

Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản - Dịch vụ

Tên cũ: Xí nghiệp Dịch vụ & Du lịch (Xí nghiệp trực thuộc)

| Chỉ tiêu | Thực hiện | | TH 2021/2020 |
|-----------|-----------|----------|--------------|
| | Năm 2020 | Năm 2021 | |
| Doanh thu | 12,3 | 12,0 | 97,56 % |
| LNTT | 0,05 | 0,01 | 20,00 % |

Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu (% sở hữu của Cty mẹ: 100%)

Đã được cấp giấy phép và đang xây dựng hạ tầng kỹ thuật

Chi nhánh Quản lý Kinh doanh Khách sạn Hodeco (CN Trực thuộc):

| Chỉ tiêu | Thực hiện | | TH 2020/2020 |
|-----------|-----------|----------|--------------|
| | Năm 2020 | Năm 2021 | |
| Doanh thu | 49,8 | 31,6 | 63,45% |
| LNTT | (1,16) | (7,95) | - |

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kết quả giám sát đối với thành viên HĐQT, Ban quản lý điều hành:

Trong năm 2021, Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban điều hành (BDH), Ban Giám đốc đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Pháp luật. Cụ thể:

HĐQT, BDH và Ban Giám đốc đã hoạch định mục tiêu, chiến lược hoạt động, xây dựng triển khai kịp thời các chính sách, chủ trương phù hợp theo diễn biến của thị trường. HĐQT chỉ đạo trực tiếp và đóng góp ý kiến cho BDH và Ban Giám đốc trong việc quản lý, điều hành và hoạt động SXKD; đưa ra kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2021-2025; ký kết hợp đồng với các đối tác, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án; thực hiện chi trả cổ tức cho các cổ đông và phát hành ESOP cho CB-CNV người lao động Công ty. Đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, tích lập quỹ đất để thực hiện các dự án: Wonderland, The Light city, Khu đô thị Phước Thắng, nhận chuyển nhượng đất để lập dự án tại Huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và hoàn thiện thủ tục, hồ sơ với các sở ban ngành để đưa dự án vào triển khai, xây dựng và kinh doanh sớm nhất có thể. Hoàn thiện thủ tục, hồ sơ pháp lý để nhận chuyển nhượng 60% cổ phần từ Công ty CP TMDV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc (tỉnh Bình Thuận)

Trong năm, HĐQT đã tiến hành tổ chức các cuộc họp thường kỳ và thống nhất ban hành 20 Nghị quyết (trong đó có 02 Nghị quyết có liên quan đến quyền lợi, trách nhiệm của cổ đông). Các Nghị quyết, quyết định còn lại nhằm chỉ đạo kịp thời, tháo gỡ những vướng mắc nhằm đảm bảo sự hoạt động SXKD của Công ty được hiệu quả.

BDH thực hiện tốt các Nghị quyết, quyết định của HĐQT, điều hành quản lý, phát huy và sử dụng hiệu quả các nguồn lực về vốn, tài sản và lao động của Công ty. Thực hiện tốt nghĩa vụ với Nhà nước và các chính sách cho người lao động cũng như công tác từ thiện và xã hội tại địa phương.

Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát (BKS) và Hội đồng quản trị

Năm 2021, Trưởng ban và các thành viên Ban kiểm soát đã tham gia tất cả các cuộc họp theo thư mời của HĐQT Công ty; trực tiếp nắm được đầy đủ các nội dung Nghị quyết, các Quyết định của HĐQT và BDH Công ty một cách đầy đủ.

Ban kiểm soát đã được HĐQT và BDH Công ty tạo điều kiện thuận lợi để hoạt động đúng chức năng, nhiệm vụ.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kiến nghị về hoạt động điều hành của công ty

Trong năm 2021, thời gian bình quân thu tiền của khách hàng 195 ngày vẫn còn cao do đó đề nghị Công ty tiếp tục tăng cường các biện pháp thu hồi công nợ, tăng cường công tác quản trị nợ mới phát sinh để hạn chế phát sinh nợ xấu và rủi ro tài chính; đồng thời có trách nhiệm theo dõi và xử lý nợ xấu kịp thời, đảm bảo đúng với các quy định và điều khoản thanh toán trong hợp đồng.

- ▶ Đề nghị HĐQT chỉ đạo BDH nghiên cứu, xây dựng và lập Quy chế tài chính (bao gồm cả quy chế bán hàng, chi phí quản lý) nhằm giảm thiểu rủi ro về tài chính, thuế, luật kế toán và giảm chi phí quản lý; nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp.
- ▶ Lựa chọn các đơn vị thiết kế uy tín nhằm đưa ra những sản phẩm có chất lượng và đa dạng hóa sản phẩm.
- ▶ Công khai mở các gói thầu thi công và cung cấp vật tư nhằm lựa chọn những đơn vị có uy tín, đẩy nhanh tiến độ và giảm giá thành.
- ▶ Tăng vốn điều lệ để huy động vốn phục vụ cho SXKD và huy động từ nguồn vốn tín dụng phục vụ việc tích lũy quỹ đất và các dự án trung và dài hạn.
- ▶ Đề nghị BDH Công ty tăng cường sự chỉ đạo, giám sát công tác hoạt động SXKD của Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco nhằm tăng cường chất lượng, hiệu quả và thực hiện tốt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận đã đề ra. Xử lý dứt điểm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho (299 triệu đồng).
- ▶ Đề nghị HĐQT Công ty và BDH tiếp tục phát huy hiệu quả công tác quản trị, điều hành; kịp thời tiếp tục có các giải pháp quản lý phù hợp, nhằm ổn định và nâng cao hiệu quả hoạt động SXKD của Công ty trong năm 2022.
- ▶ Đề nghị BDH Công ty tăng cường sự chỉ đạo, giám sát công tác hoạt động SXKD của Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco nhằm tăng cường chất lượng, hiệu quả và thực hiện tốt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận đã đề ra.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

● Kế hoạch thực hiện năm 2021:

Thù lao của HĐQT và BKS được chi trả không quá 2,2 tỷ đồng.

Tiền lương của Ban điều hành: không quá 5 tỷ đồng. Các khoản thưởng (nếu có) theo quy chế lương, thưởng dành cho cán bộ nhân viên công ty và sẽ được báo cáo tại đại hội cổ đông thường niên năm 2022.

Tiền thưởng của HĐQT và các cán bộ chủ chốt của công ty:

Không được thưởng nếu không hoàn thành kế hoạch.

Nếu hoàn thành kế hoạch được thưởng 1% trên lợi nhuận sau thuế kế hoạch.

Nếu hoàn thành vượt kế hoạch sẽ được thêm 10% phần vượt kế hoạch lợi nhuận sau thuế.

Ghi chú: Kế hoạch thực hiện năm 2021 đã được lấy ý kiến tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2021.

● Kết quả thực hiện năm 2021:

Thù lao HĐQT và BKS: 1.729 tỷ đồng bằng 78,59% kế hoạch năm.

Trong đó:

Thù lao của HĐQT: 1.378 triệu đồng

Thù lao của BKS là: 312 triệu đồng

Phụ trách quản trị: 39 triệu đồng

Tiền lương Ban điều hành: 4.451 triệu đồng, bằng 89,02% kế hoạch năm.

Tiền thưởng và các khoản phụ cấp khác của Ban điều hành: 4.337 triệu đồng.

Tiền thưởng HĐQT và các cán bộ chủ chốt của công ty: 8.027 triệu đồng (sẽ được lấy ý kiến tại đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022).

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

● Kế hoạch thực hiện năm 2022:

Căn cứ vào nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của công ty năm 2022; HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt mức thù lao HĐQT, BKS và tiền thưởng cho HĐQT năm 2022 như sau:

Thù lao của HĐQT và BKS được chi trả không quá 2,2 tỷ đồng.

Tiền lương của Ban điều hành: không quá 5 tỷ đồng. Các khoản thưởng (nếu có) theo quy chế lương, thưởng dành cho cán bộ nhân viên công ty và sẽ được báo cáo tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2022.

Tiền thưởng của HĐQT và các cán bộ chủ chốt của công ty:

Không được thưởng nếu không hoàn thành kế hoạch.

Nếu hoàn thành kế hoạch được thưởng 1% trên lợi nhuận sau thuế kế hoạch.

Nếu hoàn thành vượt kế hoạch sẽ được thêm 10% phần vượt kế hoạch lợi nhuận sau thuế.

Ghi chú: Kế hoạch thực hiện năm 2022 đã được lấy ý kiến tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2022.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

| Người giao dịch | Quan hệ với người nội bộ | SLCP đầu kỳ | | SLCP cuối kỳ | | Lý do tăng giảm |
|----------------------|---------------------------------|-------------|-------|--------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | SLCP | Tỷ lệ | SLCP | Tỷ lệ | |
| Đoàn Hữu Thuận | Chủ tịch HĐQT | 6,218,717 | 9.35 | 8,212,596 | 9.50 | - Được nhận thêm 1,554,679 cổ phiếu trả cổ tức năm 2020 - Mua 439,200 cổ phiếu theo chương trình ESOP |
| Lê Viết Liên | Tổng Giám đốc | 2,284,988 | 3.45 | 3,509,434 | 4.06 | - Mua 200,000 cổ phiếu; - Được nhận thêm 621,246 cổ phiếu trả cổ tức năm 2020 - Mua 403,200 cổ phiếu theo chương trình ESOP |
| Đoàn Hữu Hà Vinh | Phó Tổng Giám đốc | 1,144,089 | 1.72 | 1,806,310 | 2.09 | - Được nhận thêm 286,021 cổ phiếu theo trả cổ tức năm 2020 - Mua 376,200 cổ phiếu theo chương trình ESOP |
| Nguyễn Đình Duy | Thành viên HĐQT | 43 | 0 | 113,743 | 0.13 | - Mua 113,700 cổ phiếu theo chương trình ESOP |
| Bùi Thị Thịnh | Kế toán trưởng | 405,814 | 0.61 | 555,114 | 0.64 | Bán 50,000 cổ phiếu - Được nhận thêm 88,953 cổ phiếu trả cổ tức năm 2020 - Mua 110,347 cổ phiếu theo chương trình ESOP |
| Mai Thị Tuyết Lan | Kế toán trưởng | 0 | 0 | 58,200 | 0.07 | - Mua 58,200 cổ phiếu theo chương trình ESOP |
| Hồ Diên Tiểu | Trưởng ban kiểm soát | 13,371 | 0.00 | 86,401 | 0.1 | - Bán 13.370 cổ phiếu - Mua 86,400 cổ phiếu theo chương trình ESOP |
| Nguyễn Quang Đạt | Phụ trách quản trị công ty | 58,016 | 0.09 | 161,320 | 0.19 | - Được nhận thêm 14,504 cổ phiếu trả cổ tức năm 2020 - Mua 88,800 cổ phiếu theo chương trình ESOP |
| Lê Quỳnh Hoa | Trưởng ban kiểm toán nội bộ | 5,723 | 0.01 | 96,552 | 0.11 | - Được nhận thêm 1,429 cổ phiếu trả cổ tức năm 2020 - Mua 89,400 cổ phiếu theo chương trình ESOP |
| Phan Thị Thanh Huyền | Thành viên ban kiểm toán nội bộ | 9,168 | 0.01 | 76,259 | 0.09 | - Được nhận thêm 2,291 cổ phiếu trả cổ tức năm 2020 - Mua 64,800 cổ phiếu theo chương trình ESOP |

BÁO CÁO QUẢN TRỊ**Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ**

| Người giao dịch | Quan hệ với người nội bộ | SLCP đầu kỳ | | SLCP cuối kỳ | | Lý do tăng giảm |
|-----------------|------------------------------------------|-------------|-------|--------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | SLCP | Tỷ lệ | SLCP | Tỷ lệ | |
| Đoàn Hữu Hà An | Con của Chủ tịch HĐQT | 481,597 | 0.72 | 801,996 | 0.92 | - Được nhận thêm 120,399 cổ phiếu trả cổ tức năm 2020 - Mua 200,000 cổ phiếu |
| Nguyễn Tú Quỳnh | Con dâu của Chủ tịch HĐQT | 750,831 | 1.13 | 944,820 | 1.09 | - Được nhận thêm 187,707 cổ phiếu trả cổ tức năm 2020 - Mua 6,282 cổ phiếu theo chương trình ESOP |
| Dương Thị Ngọc | Vợ của Thành viên Ban kiểm soát | 25,333 | 0.04 | 120,465 | 0.14 | - Được nhận thêm 6,332 cổ phiếu trả cổ tức năm 2020 - Mua 88,800 cổ phiếu theo chương trình ESOP |
| Trần Trung Hiếu | Chồng của Trưởng ban kiểm toán nội bộ | 6 | 0 | 11,022 | 0.01 | - Mua 11,016 cổ phiếu theo chương trình ESOP |
| Bùi Thị Việt | Em gái bà Bùi Thị Thịnh - Kế toán trưởng | 107,165 | 0.16 | 71,456 | 0.09 | - Bán 50,000 cổ phiếu - Được nhận thêm 14,291 cổ phiếu trả cổ tức năm 2020 |
| Đoàn Hữu Hải | Em trai ông Đoàn Hữu Thuận - CT. HĐQT | 289,465 | 0.44 | 111,881 | 0.13 | - Bán 199,960 cổ phiếu - Được nhận thêm 22,376 cổ phiếu trả cổ tức năm 2020 |
| Nguyễn Bá Lưu | Em rể ông Đoàn Hữu Thuận - CT. HĐQT | 115,980 | 0.17 | 178,600 | 0.21 | - Mua 26,900 cổ phiếu - Được nhận thêm 35,720 cổ phiếu trả cổ tức năm 2020 |
| Trần Minh Chính | Cổ đông lớn | 14,367,938 | 21.81 | 3,019,138 | 4.538 | - Bán 11,348,800 cổ phiếu - Ngày 20/05/2021 giảm tỷ lệ sở hữu xuống < 5% không còn là cổ đông lớn |

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

Trong năm 2021, Công ty tiếp tục làm việc với các công ty con, công ty liên kết thực hiện các hợp đồng đã được ký kết. Cụ thể:

- ▶ Công ty CP Xây dựng - Bất động sản HODECO: Thi công phần thô nhà liền kề tại dự án Khu nhà ở phía Tây đường 3/2; tiếp tục xây dựng dự án Ecotown Phú Mỹ; thực hiện hạng mục san nền Khu nhà ở Hải Đăng - The light city; thực hiện hạng mục Giao thông và cây xanh Khu nhà ở Hải Đăng - The light city.
 - ▶ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HODECO: thi công hạng mục kè chắn sóng tại dự án KDL Đại Dương, thi công các căn liền kề dự án Khu nhà ở Hải Đăng - The Light city giai đoạn 1.
 - ▶ Công ty CP Bê tông & Xây lắp HODECO: tiếp tục làm hạ tầng kỹ thuật Khu Nhà ở Phía Tây đường 3/2; thi công hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Hải Đăng - The Light city; thực hiện hạng mục san nền Khu nhà ở Hải Đăng - The light city; thực hiện hạng mục Giao thông và cây xanh Khu nhà ở Hải Đăng - The light city; chuyển nhượng 01 sản phẩm tại dự án Khu nhà ở Hải Đăng - The Light city giai đoạn 1 để xây dựng trụ sở, văn phòng làm việc.
-

QUẢN TRỊ RỦI RO

▷ RỦI RO KINH TẾ

Kinh doanh bất động sản là một trong những ngành chịu tác động sớm và mạnh nhất từ những biến động của nền kinh tế. Tốc độ tăng trưởng kinh tế và thu nhập bình quân đầu người ảnh hưởng lớn đến sức cầu đối với bất động sản, tác động đến kết quả kinh doanh của công ty. Các chính sách điều tiết kinh tế vĩ mô của Chính phủ như thắt chặt tín dụng sẽ tác động trực tiếp đến sức mua của người dân, dẫn đến việc giảm giá trên thị trường bất động sản và ảnh hưởng xấu đến kết quả hoạt động kinh doanh của công ty. Biến động lãi suất, ngoài việc ảnh hưởng sức cầu đối với ngành bất động sản, ảnh hưởng đến chi phí do công ty sử dụng một phần khá lớn vốn vay từ ngân hàng để tài trợ cho các dự án.

▷ RỦI RO LUẬT PHÁP

Hoạt động kinh doanh của Công ty bị chi phối bởi các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Công ty, trong đó phải kể đến Luật đất đai, Luật xây dựng, Luật kinh doanh bất động sản và Luật nhà ở. Hệ thống luật của Việt Nam đã và đang được dần hoàn thiện tuy nhiên, chưa được hoàn chỉnh. Các văn bản dưới luật còn nhiều chông chéo và tính ổn định của văn bản luật chưa cao. Điều này ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

▷ RỦI RO ĐẶC THÙ CỦA NGÀNH KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Thanh khoản: đặc thù đầu tư dự án bất động sản cần một lượng vốn lớn để mua đất/đền bù giải tỏa và thi công dự án. Một phần vốn đáng kể thi công dự án thường được huy động từ phần tiền mua ứng trước của khách hàng (theo quy định hiện hành đối với xây dựng chung cư, công ty có thể bán và thu tiền ứng trước của khách hàng sau khi dự án hoàn thành xong phần móng). Đối với những trường hợp đầu ra của dự án gặp khó khăn không huy động được tiền ứng trước từ khách hàng, công ty buộc phải dừng dự án hoặc huy động tiền từ nguồn khác để tiếp tục dự án, điều này ảnh hưởng lớn đến tiến độ và chi phí của dự án, giảm lợi nhuận của công ty. Hơn nữa, việc các công ty bất động sản thường sử dụng đòn bẩy tài chính cao sẽ mang lại rủi ro về khả năng thanh toán của công ty.



QUẢN TRỊ RỦI RO

▷ ĐỀN BÙ GIẢI TÒA MẶT BẰNG

Các công ty bất động sản thường gặp rủi ro trong việc đền bù giải tỏa mặt bằng cho dự án. Đối với đất quy hoạch dự án là đất đang được sử dụng, mặc dù có những chính sách hỗ trợ của Nhà nước, nhưng công tác đền bù giải phóng mặt bằng thường gặp khó khăn do công ty phải thỏa thuận với từng hộ dân riêng lẻ để mua lại, và trong nhiều trường hợp việc thỏa thuận không thành công sẽ làm chậm tiến độ thực hiện dự án, tăng chi phí đền bù giải tỏa, mang lại gánh nặng về vốn đối với công ty.

▷ GIÁ CẢ NGUYÊN VẬT LIỆU ĐẦU VÀO

Giá cả nguyên vật liệu đầu vào (sắt thép, xi măng...) thường biến động, và với thời gian thi công dự án thường kéo dài một vài năm thì sự biến động giá của nguyên vật liệu đầu vào sẽ ảnh hưởng đến lợi nhuận của dự án và công ty, nhất là các dự án có hàm lượng xây dựng trong tổng chi phí lớn như chung cư cao tầng.

▷ RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ CÁC RỦI RO KHÁC

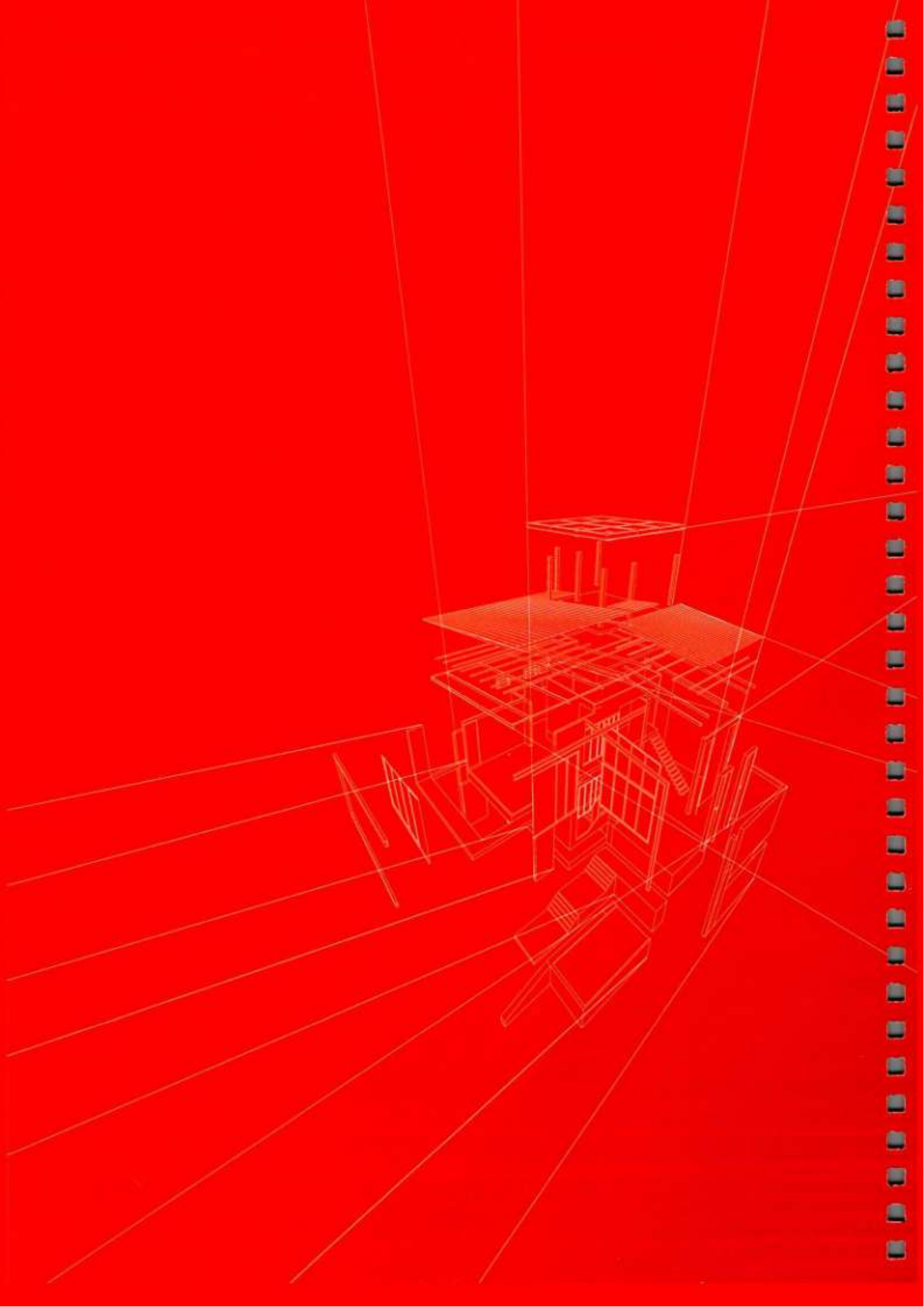
Hoạt động của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro khác như chiến tranh, thiên tai, dịch họaNhững rủi ro bất khả kháng và khó dự đoán, nếu xảy ra dù trực tiếp hay gián tiếp sẽ gây ảnh hưởng đến các khách hàng truyền thống cũng như những thị trường tiềm năng, tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT

Công ty luôn thực hiện nghiêm túc và đầy đủ các quy định về quản trị công ty.

CHƯƠNG 5

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030



HODECO tin tưởng rằng để có thể đem lại giá trị bền vững, lâu dài và cống hiến cho xã hội, trước hết HODECO phải là một công ty tăng trưởng bền vững.

HODECO đẩy mạnh thực hiện nhiều chiến lược phát triển nguồn nhân lực, bảo vệ môi trường, trách nhiệm với xã hội và gia tăng lợi ích có đồng. Chiến lược phát triển bền vững của HDC đến năm 2030 là đảm bảo sự cân bằng giữa lợi ích của các bên liên quan và hài hoà cả bốn mục đích:

Tối ưu kinh tế để tăng trưởng một cách hiệu quả và bền vững

Đảm bảo hiệu suất kinh tế và tăng trưởng hiệu quả, bền vững.

Đóng góp bền vững cho nền kinh tế.

Tuân thủ chuẩn mực về phát triển dự án, đảm bảo các yếu tố môi trường và xã hội

Củng cố năng lực quản trị và quản lý doanh nghiệp.

Xây dựng HODECO thành một trong những doanh nghiệp đầu tư và phát triển bất động sản tầm cỡ và uy tín hàng đầu Việt Nam.

Phát triển nhân sự bền vững

Đảm bảo quyền lợi, bình đẳng đối với người lao động

Xây dựng môi trường, văn hóa khích lệ sự đổi mới, sáng tạo

Chú trọng đào tạo và phát triển nguồn nhân lực bền vững

Gắn kết giá trị cá nhân với giá trị văn hóa tổ chức

Có trách nhiệm với xã hội

Phát triển nhiều phân khúc tạo điều kiện cho người dân có chốn an cư

Cập nhật những công nghệ, tư duy đổi mới trong quản lý, lãnh đạo hướng tới xây dựng xã hội và đất nước giàu mạnh.

Bảo vệ môi trường

Tiết kiệm điện, nước, giảm thiểu khí thải và tiếng ồn trong các dự án của HDC

Kiến tạo các sản phẩm xanh, không gian sống gần gũi với thiên nhiên

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

GẮN KẾT VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

HODECO luôn hướng tới mục tiêu hài hòa lợi ích của các bên liên quan nhằm xây dựng mới quan hệ bền vững dựa trên sự tin cậy, tính minh bạch và chuẩn mực đạo đức của doanh nghiệp. Với mục tiêu có những đổi mới hợp lý trong công tác quản trị, cải tiến sản phẩm, nâng cao chất lượng dịch vụ để có những thành tựu trong tăng trưởng kinh tế, đóng góp cho xã hội và môi trường, Công ty luôn lắng nghe, tiếp thu những ý kiến đóng góp của từng bên đối với các hoạt động của HODECO.

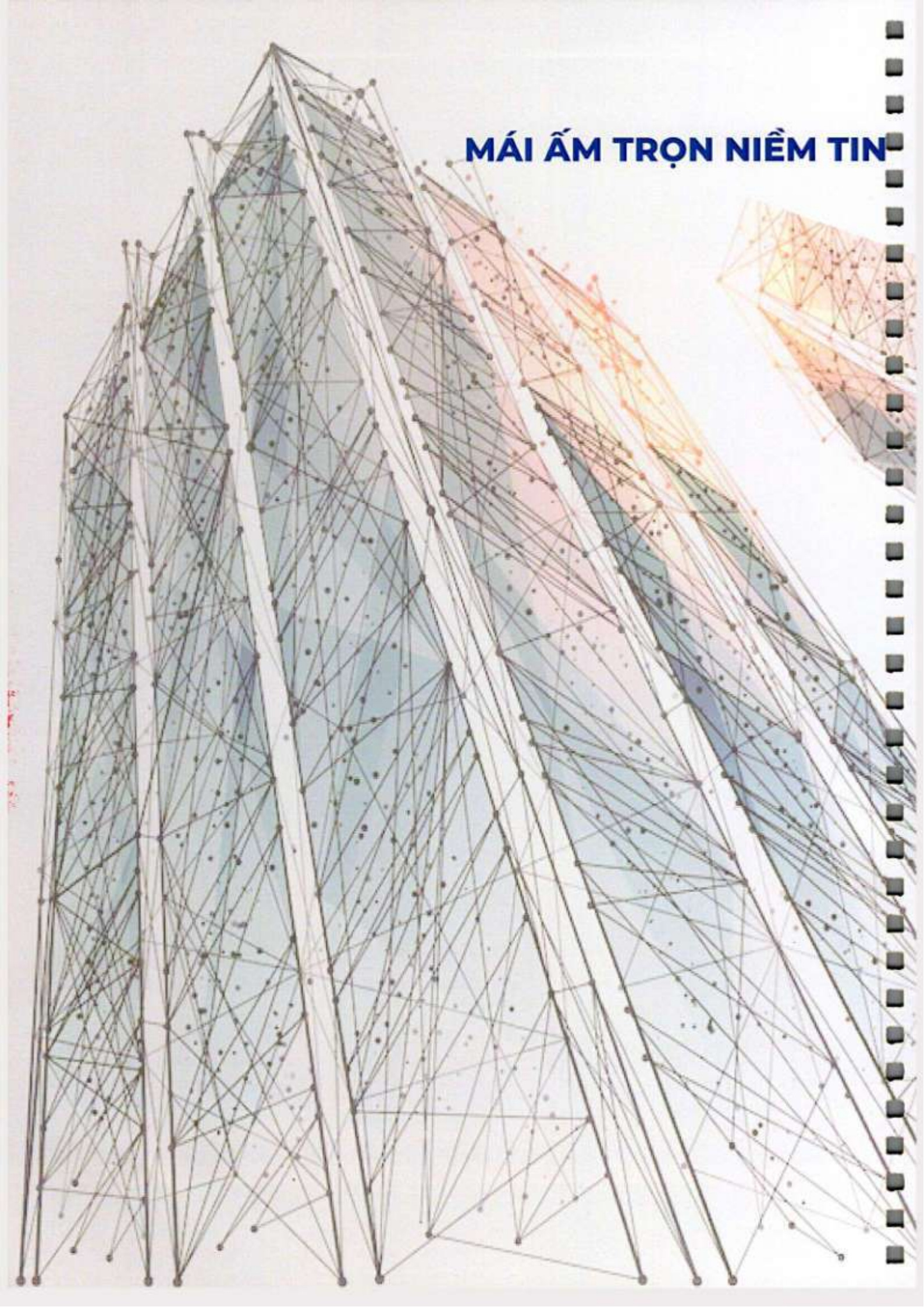
| BÊN LIÊN QUAN | GIÁ TRỊ HODECO MANG LẠI |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cổ đông & Nhà đầu tư | <ul style="list-style-type: none"> - Hiệu quả kinh doanh - Trả cổ tức - Cơ chế quản trị doanh nghiệp minh bạch, công bằng, bảo vệ lợi ích cổ đông - Công bố thông tin một cách đầy đủ và kịp thời lấy ý kiến cổ đông về các quyết sách quan trọng thông qua các kỳ họp ĐH ĐCĐ hoặc bằng văn bản - Tạo cơ hội để cổ đông và nhà đầu tư gặp gỡ Ban Lãnh đạo để hiểu về chiến lược của Tập đoàn, thông qua các kỳ họp thường kỳ, các chương trình giao lưu, website HODECO, hòm thư info@hodeco.vn. |
| Khách hàng | <ul style="list-style-type: none"> - Cam kết về chất lượng sản phẩm, dịch vụ - Đội ngũ nhân viên sale, CSKH chất lượng cao để cung cấp thông tin đầy đủ và chính xác nhất - Xây dựng nhà mẫu với mỗi công trình để khách hàng có thể hiểu rõ thiết kế; nỗ lực cải thiện thiết kế, cảnh quan, môi trường sống và tiện nghi. - Đường dây nóng 24/7 để chăm sóc khách hàng |

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

GẮN KẾT VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

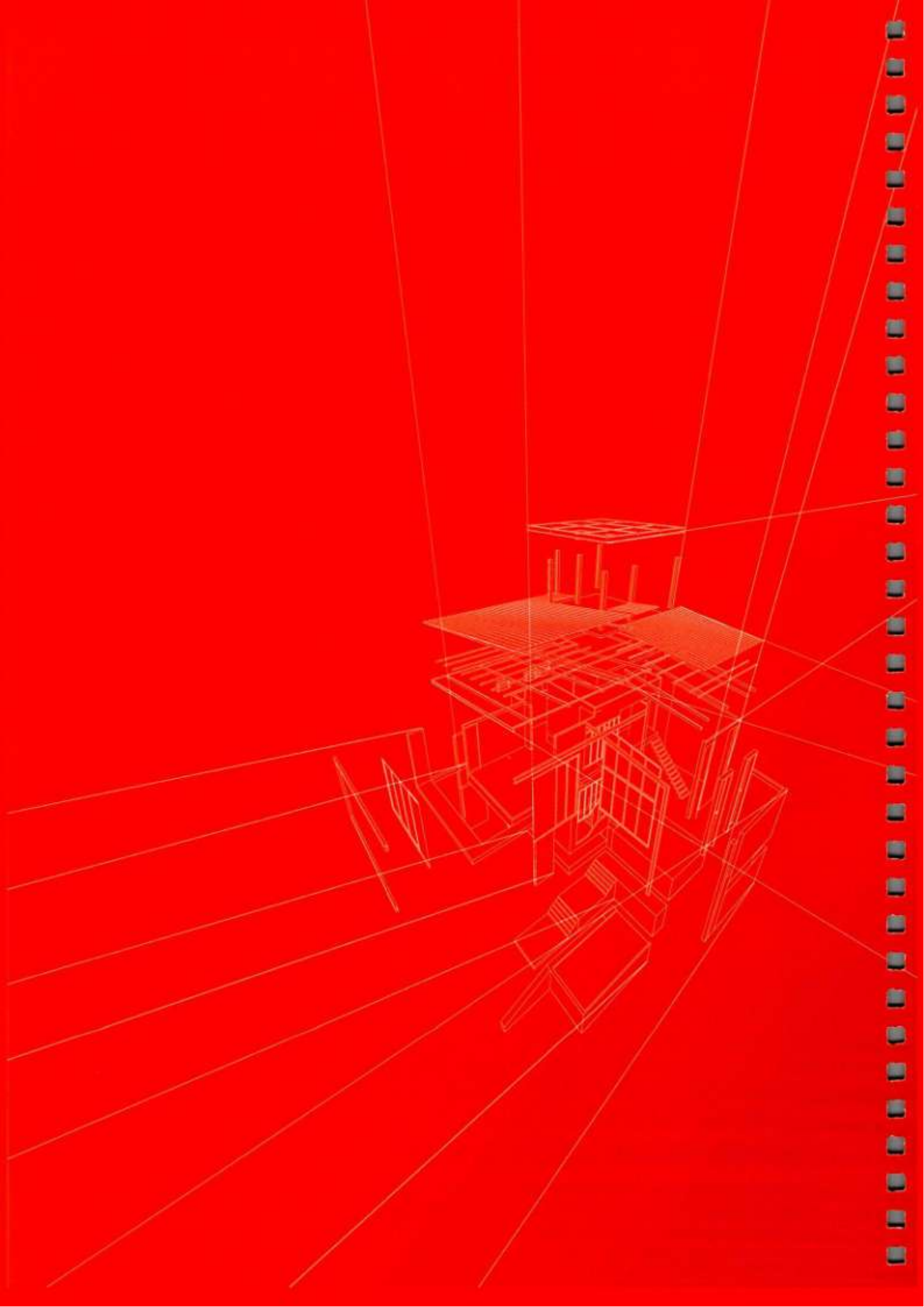
| BÊN LIÊN QUAN | GIÁ TRỊ HODECO MANG LẠI |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cộng đồng địa phương | <ul style="list-style-type: none"> - Tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa - Ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt - Nuôi dưỡng bà mẹ liệt sỹ, gia đình liệt sỹ - Tham gia đóng góp vào quỹ xóa đói giảm nghèo và chương trình học sinh nghèo hiếu học do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi |
| Cơ quan quản lý | <ul style="list-style-type: none"> - Tham gia hội nghị, hội thảo do các cơ quan quản lý tổ chức - Tham gia các tổ chức, hiệp hội như VCCI; Hội Xây dựng... - Tham gia góp ý các dự thảo chính sách, văn bản luật |
| Người lao động | <ul style="list-style-type: none"> - Sẽ là mái nhà thứ 2, nơi mà mọi CB-NV gửi gắm tương lai của mình về các phương diện: Sự phát triển của bản thân, kinh tế và cuộc sống gia đình, tình cảm bạn bè, đồng nghiệp |
| Đối tác & Nhà cung cấp | <ul style="list-style-type: none"> - Đối xử bình đẳng, minh bạch, sẵn sàng hợp tác và hỗ trợ toàn diện trên cơ sở đôi bên cùng có lợi - Ưu tiên lựa chọn nhà cung cấp đáp ứng yêu cầu quản lý, tuân thủ pháp luật và không gây tổn hại đến môi trường trong quá trình hoạt động |

MÁI ẤM TRỌN NIỀM TIN



CHƯƠNG 6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ý KIẾN KIỂM TOÁN



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 153 /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2021
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 28 tháng 02 năm 2022, từ trang 7 đến trang 54, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2021, 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 Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính 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 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

15/03/2022
TTP

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của 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 Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc



Hoàng Kim Thùy

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 1464-2018-133-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Hà Phương

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 4033-2018-133-1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Quý cổ đông quan tâm vui lòng truy cập theo đường dẫn sau để xem báo cáo tài chính đầy đủ:

www.hodeco.vn

Bước 01

Quan hệ cổ đông

Bước 02

Báo cáo tài chính

Bước 03

Báo cáo tài chính riêng
được kiểm toán năm 2021

Bước 04

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Ý KIẾN KIỂM TOÁN



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: *17A*BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu*

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 01 tháng 03 năm 2022, từ trang 7 đến trang 54, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
Phó Tổng Giám đốc



Hoàng Kim Thùy
 Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
 Số: 1464-2018-133-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Hà Phương
 Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
 Số: 4033-2018-133-1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Quý cổ đông quan tâm vui lòng truy cập theo đường dẫn sau để xem báo cáo tài chính đầy đủ:

www.hodeco.vn

Bước 01

Quan hệ cổ đông

Bước 02

Báo cáo tài chính

Bước 03

Báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán năm

Bước 04

KẾT LUẬN

Trên đây là Bản Báo cáo thường niên năm 2021, trong đó nêu rõ toàn bộ thông tin về Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu theo đúng chuẩn mực báo cáo thường niên theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán ./.

Vũng Tàu, ngày 25 tháng 03 năm 2022

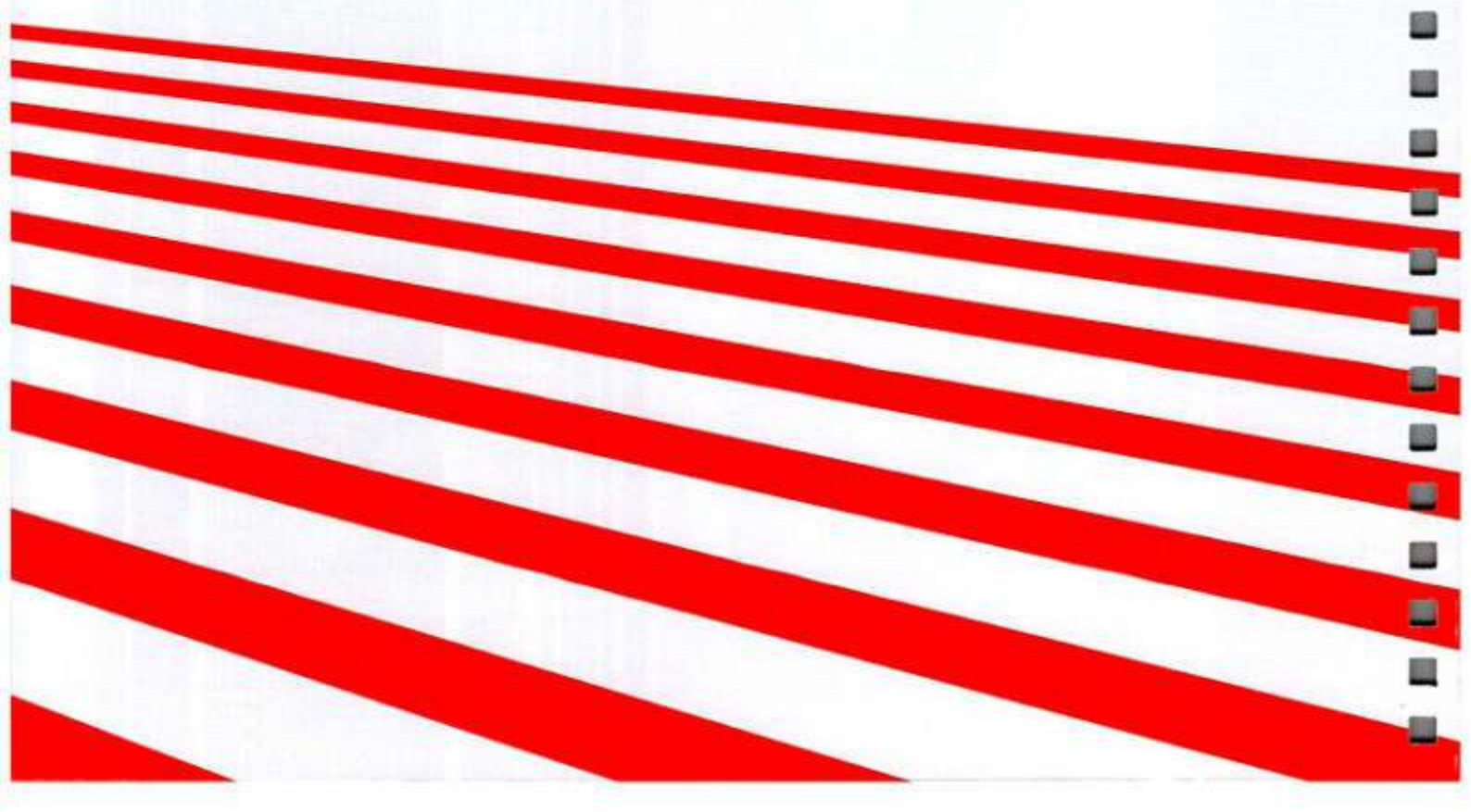
TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



[Handwritten signature]

ĐOÀN HỮU THUẬN





MÁI ẤM TRỌN NIỀM TIN



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



| NỘI DUNG | Trang |
|--------------------------------------------|--------------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 - 4 |
| Báo cáo Kiểm toán độc lập | 5 - 6 |
| Báo cáo tài chính riêng đã được Kiểm toán | |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 7 - 10 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 11 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 12 - 13 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng | 14 - 54 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Khái quát chung về Công ty

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 28 tháng 10 năm 2021 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; Điều hành tour du lịch.

Vốn điều lệ : 864.696.640.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 86.469.664 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

Chi nhánh của Công ty

| Tên Chi nhánh | Địa chỉ |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch ⁽ⁱ⁾ | Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP Vũng Tàu. Mã số: 3500444601-006 |
| Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn HODECO | Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu. Mã số: 3500444601-007 |

(i) Công ty đã quyết định giải thể Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch (Quyết định số 80/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 của Hội đồng quản trị), đồng thời thành lập Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO (Quyết định số 81/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 của Hội đồng quản trị). Công ty TNHH MTV hoạt động từ ngày 01/01/2022. Số liệu để lập Báo cáo tài chính riêng được tổng hợp từ số liệu trong Báo cáo tài chính của Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch tại thời điểm 31/12/2021.

Các công ty con, công ty liên kết

| Tên Công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------|
| Công ty con | | |
| Công ty CP Xây dựng Bất động sản Hodeco | Số 23 Nguyễn Hữu Cầu, phường 3, TP. Vũng Tàu | 51% |
| Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco | Thôn 9 Gò Găng, xã Long Sơn, TP. Vũng Tàu. | 60% |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu | Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, P. 7, TP. Vũng Tàu. | 100% |

| Tên Công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|
| Công ty liên kết Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco | Số 203 Lê Hồng Phong, phường 8, TP. Vũng Tàu | 35% |

Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2021 là: 310.677.063.360 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2020 là: 229.549.049.428 đồng).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 368.689.790.588 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2021 lợi nhuận chưa phân phối là: 275.157.812.054 đồng).

Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính riêng

Công ty không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

Hội đồng quản trị

| | | |
|-----------------------------|----------|------------------------------|
| Ông Đoàn Hữu Thuận | Chủ tịch | Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Ông Lê Viết Liên | Ủy viên | Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Ông Đoàn Hữu Hà Vinh | Ủy viên | Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Ông Nguyễn Tuấn Anh | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Ông Lê Quốc Trung | Ủy viên | Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Ông Lê Quý Định | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Ông Nguyễn Đình Duy | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Bà Bùi Thị Thịnh | Ủy viên | Miễn nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc | Ủy viên | Miễn nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Ông Yostinus Tomi Aryanto | Ủy viên | Miễn nhiệm ngày 21/04/2021 |

Ban điều hành

| | | |
|----------------------|-------------------|---------------------|
| Ông Đoàn Hữu Thuận | Chủ tịch HĐQT | |
| Ông Lê Viết Liên | Tổng Giám đốc | |
| Ông Đoàn Hữu Hà Vinh | Phó Tổng Giám đốc | |
| Bà Bùi Thị Thịnh | Kế toán trưởng | Đến ngày 31/10/2021 |
| Bà Mai Thị Tuyết Lan | Kế toán trưởng | Từ ngày 01/11/2021 |

Ban kiểm soát

| | | |
|----------------------|----------------|------------------------------|
| Ông Hồ Diên Tiểu | Trưởng ban | Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Ông Hoàng Chung Kiên | Kiểm soát viên | Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Ông Phan Văn Thắng | Kiểm soát viên | Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021 |

Người đại diện theo pháp luật

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

Ông Lê Viết Liên – Tổng Giám đốc Công ty, được ông Đoàn Hữu Thuận ủy quyền để ký báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo giấy ủy quyền số 175/GUQ-PTN ngày 23/04/2021.

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc với Báo cáo tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám Đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày nêu trên, 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.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ; Thông Tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 về qui định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo Thông Tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 của Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 54 kèm theo.

Phê duyệt bởi Hội đồng quản trị



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 02 năm 2022

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc
Lê Viết Liên



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 153 /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2021
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu*

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu**

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 28 tháng 02 năm 2022, từ trang 7 đến trang 54, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2021, 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 Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính 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 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của 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 Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc



Hoàng Kim Thùy

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 1464-2018-133-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Hà Phương

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 4033-2018-133-1

Mẫu số: B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|-------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100 | TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 2.035.494.278.988 | 1.996.019.140.930 |
| 110 | Tiền và các khoản tương đương tiền | V.1 | 53.064.916.761 | 26.087.681.165 |
| 111 | Tiền | | 53.064.916.761 | 26.087.681.165 |
| 112 | Các khoản tương đương tiền | | - | - |
| 120 | Đầu tư tài chính ngắn hạn | | 9.544.550.884 | 9.544.079.684 |
| 121 | Chứng khoán kinh doanh | V.2a | 9.544.906.075 | 9.544.906.075 |
| 122 | Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) | V.2a | (355.191) | (826.391) |
| 123 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | - | - |
| 130 | Các khoản phải thu ngắn hạn | | 772.140.471.840 | 378.731.840.625 |
| 131 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | V.3 | 521.387.579.595 | 329.291.054.083 |
| 132 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | V.4 | 155.257.922.655 | 42.213.282.648 |
| 133 | Phải thu nội bộ ngắn hạn | | - | - |
| 134 | Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD | | - | - |
| 135 | Phải thu về cho vay ngắn hạn | | - | - |
| 136 | Phải thu ngắn hạn khác | V.5a | 95.714.329.590 | 7.446.863.894 |
| 137 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | | (219.360.000) | (219.360.000) |
| 139 | Tài sản thiếu chờ xử lý | | - | - |
| 140 | Hàng tồn kho | V.6 | 1.199.979.167.876 | 1.577.643.034.237 |
| 141 | Hàng tồn kho | | 1.199.979.167.876 | 1.577.643.034.237 |
| 149 | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | | - | - |
| 150 | Tài sản ngắn hạn khác | | 765.171.627 | 4.012.505.219 |
| 151 | Chi phí trả trước ngắn hạn | V.7a | 765.171.627 | 4.012.505.219 |
| 152 | Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | | - | - |
| 153 | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | - | - |
| 154 | Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | | - | - |
| 155 | Tài sản ngắn hạn khác | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|-------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 200 | TÀI SẢN DÀI HẠN | | 1.624.439.728.748 | 1.246.263.814.163 |
| 210 | Các khoản phải thu dài hạn | | 23.272.320.000 | 23.272.320.000 |
| 211 | Phải thu dài hạn của khách hàng | | - | - |
| 212 | Trả trước cho người bán dài hạn | | - | - |
| 213 | Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | | - | - |
| 214 | Phải thu nội bộ dài hạn | | - | - |
| 215 | Phải thu về cho vay dài hạn | | - | - |
| 216 | Phải thu dài hạn khác | V.5b | 23.272.320.000 | 23.272.320.000 |
| 219 | Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | | - | - |
| 220 | Tài sản cố định | | 310.954.258.211 | 316.197.173.128 |
| 221 | Tài sản cố định hữu hình | V.8 | 309.843.801.215 | 314.891.396.956 |
| 222 | Nguyên giá | | 366.518.555.534 | 362.503.310.080 |
| 223 | Giá trị hao mòn lũy kế (*) | | (56.674.754.319) | (47.611.913.124) |
| 224 | Tài sản cố định thuê tài chính | | - | - |
| 225 | Nguyên giá | | - | - |
| 226 | Giá trị hao mòn lũy kế (*) | | - | - |
| 227 | Tài sản cố định vô hình | V.9 | 1.110.456.996 | 1.305.776.172 |
| 228 | Nguyên giá | | 1.562.553.392 | 1.562.553.392 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế (*) | | (452.096.396) | (256.777.220) |
| 230 | Bất động sản đầu tư | V.10 | 44.469.257.616 | 42.921.238.154 |
| 231 | Nguyên giá | | 56.364.100.780 | 53.544.438.527 |
| 232 | Giá trị hao mòn lũy kế (*) | | (11.894.843.164) | (10.623.200.373) |
| 240 | Tài sản dở dang dài hạn | | 642.750.747.247 | 250.134.916.137 |
| 241 | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | V.11 | 642.750.747.247 | 250.134.916.137 |
| 242 | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | - | - |
| 250 | Đầu tư tài chính dài hạn | V.2b | 584.714.000.000 | 584.714.000.000 |
| 251 | Đầu tư vào công ty con | | 565.650.000.000 | 565.650.000.000 |
| 252 | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 5.600.000.000 | 5.600.000.000 |
| 253 | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 13.464.000.000 | 13.464.000.000 |
| 254 | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*) | | - | - |
| 255 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | - | - |
| 260 | Tài sản dài hạn khác | | 18.279.145.674 | 29.024.166.744 |
| 261 | Chi phí trả trước dài hạn | V.7b | 18.279.145.674 | 29.024.166.744 |
| 262 | Tài sản thuê thu nhập hoãn lại | | - | - |
| 263 | Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | | - | - |
| 268 | Tài sản dài hạn khác | | - | - |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 3.659.934.007.736 | 3.242.282.955.093 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|-------|--------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 300 | NỢ PHẢI TRẢ | | 2.201.846.246.195 | 2.125.336.239.089 |
| 310 | Nợ ngắn hạn | | 1.379.815.893.846 | 1.662.628.643.653 |
| 311 | Phải trả người bán ngắn hạn | V.12 | 114.559.899.234 | 100.373.664.252 |
| 312 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | V.13 | 199.661.717.789 | 90.337.200.117 |
| 313 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | V.14 | 95.596.332.315 | 618.688.786.565 |
| 314 | Phải trả người lao động | | 7.414.384.913 | 7.840.847.837 |
| 315 | Chi phí phải trả ngắn hạn | V.15 | 7.036.656.405 | 13.093.888.785 |
| 316 | Phải trả nội bộ ngắn hạn | | - | - |
| 317 | Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD | | - | - |
| 318 | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | | 294.464.998 | 2.454.546 |
| 319 | Phải trả ngắn hạn khác | V.16a | 453.031.738.563 | 315.753.260.449 |
| 320 | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | V.19a | 491.854.597.845 | 513.033.426.358 |
| 321 | Dự phòng phải trả ngắn hạn | V.18 | 996.840.420 | - |
| 322 | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | V.17 | 9.369.261.364 | 3.505.114.744 |
| 323 | Quỹ bình ổn giá | | - | - |
| 324 | Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | | - | - |
| 330 | Nợ dài hạn | | 822.030.352.349 | 462.707.595.436 |
| 331 | Phải trả người bán dài hạn | | - | - |
| 332 | Người mua trả tiền trước dài hạn | | - | - |
| 333 | Chi phí phải trả dài hạn | | - | - |
| 334 | Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | | - | - |
| 335 | Phải trả nội bộ dài hạn | | - | - |
| 336 | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | | - | - |
| 337 | Phải trả dài hạn khác | V.16b | 1.570.900.374 | 1.472.874.283 |
| 338 | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | V.19b | 819.895.064.364 | 459.593.136.007 |
| 339 | Trái phiếu chuyển đổi | | - | - |
| 340 | Cổ phiếu ưu đãi | | - | - |
| 341 | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | - | - |
| 342 | Dự phòng phải trả dài hạn | V.18 | 564.387.611 | 1.641.585.146 |
| 343 | Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | | - | - |
| 400 | VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 1.458.087.761.541 | 1.116.946.716.004 |
| 410 | Vốn chủ sở hữu | | 1.458.087.761.541 | 1.116.946.716.004 |
| 411 | Vốn góp của chủ sở hữu | V.20 | 864.696.640.000 | 665.158.370.000 |
| 412 | Thặng dư vốn cổ phần | V.20 | 99.332.644.431 | 84.785.554.877 |
| 414 | Vốn khác của chủ sở hữu | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|-------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 415 | Cổ phiếu quỹ (*) | V.20 | - | (10.568.802.507) |
| 417 | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | | - | - |
| 418 | Quỹ đầu tư phát triển | V.20 | 125.368.686.522 | 102.413.781.580 |
| 420 | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | - | - |
| 421 | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | V.20 | 368.689.790.588 | 275.157.812.054 |
| 421a | Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước | | 58.012.727.228 | 45.608.762.626 |
| 421b | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | | 310.677.063.360 | 229.549.049.428 |
| 422 | Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | | - | - |
| 430 | Nguồn kinh phí | | - | - |
| 431 | Nguồn kinh phí | | - | - |
| 432 | Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | | - | - |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 3.659.934.007.736 | 3.242.282.955.093 |

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Lập, ngày 28 tháng 02 năm 2022

Ghi chú: Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2021

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay VND | Năm trước VND |
|-------|--------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| 01 | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | VI.1 | 1.304.151.827.404 | 717.769.240.160 |
| 02 | Các khoản giảm trừ doanh thu | VI.2 | 56.617.965.913 | 9.783.926.027 |
| 10 | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | VI.3 | 1.247.533.861.491 | 707.985.314.133 |
| 11 | Giá vốn hàng bán | VI.4 | 770.686.636.468 | 352.521.885.590 |
| 20 | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 476.847.225.023 | 355.463.428.543 |
| 21 | Doanh thu hoạt động tài chính | VI.5 | 6.659.761.395 | 6.774.796.441 |
| 22 | Chi phí tài chính | VI.6 | 41.454.502.261 | 35.331.721.176 |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 40.923.306.794 | 35.328.820.376 |
| 25 | Chi phí bán hàng | VI.7 | 18.894.340.068 | 9.410.778.007 |
| 26 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | VI.8 | 30.386.139.364 | 30.324.719.651 |
| 30 | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 392.772.004.725 | 287.171.006.150 |
| 31 | Thu nhập khác | | 202.827.675 | 1.107.018.797 |
| 32 | Chi phí khác | | 3.279.662.555 | 1.872.502.209 |
| 40 | Lợi nhuận khác | VI.9 | (3.076.834.880) | (765.483.412) |
| 50 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 389.695.169.845 | 286.405.522.738 |
| 51 | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | VI.10 | 79.018.106.485 | 56.856.473.310 |
| 52 | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | - | - |
| 60 | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | 310.677.063.360 | 229.549.049.428 |

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan



Tổng Giám đốc

Lê Viết Liên

Lập, ngày 28 tháng 02 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay VND | Năm trước VND |
|-------|------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| 01 | Lợi nhuận trước thuế | | 389.695.169.845 | 286.405.522.738 |
| | Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| 02 | Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 11.374.518.618 | 9.523.213.467 |
| 03 | Các khoản dự phòng | | (80.828.315) | (222.003.401) |
| 04 | Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại mục tiền | | - | - |
| 05 | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (5.113.608.408) | (5.438.188.031) |
| 06 | Chi phí lãi vay | | 40.923.306.794 | 35.328.820.376 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLD | | 436.798.558.534 | 325.597.365.149 |
| 09 | Tăng, giảm các khoản phải thu | | (363.408.631.215) | (34.433.014.116) |
| 10 | Tăng, giảm hàng tồn kho | | (14.951.964.749) | (637.912.161.741) |
| 11 | Tăng, giảm các khoản phải trả | | (282.110.521.307) | 770.674.924.833 |
| 12 | Tăng, giảm chi phí trả trước | | 13.992.354.662 | (20.094.857.906) |
| 13 | Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | | - | - |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (40.923.306.794) | (35.328.820.376) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (65.304.467.421) | (33.963.336.283) |
| 16 | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | | 1.490.000 | - |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (22.047.153.264) | (14.086.789.527) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | (337.953.641.554) | 320.453.310.033 |
| | Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | |
| 21 | Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và TS dài hạn khác | | (7.679.623.163) | (299.753.792.444) |
| 22 | Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác | | - | 222.847.248 |
| 23 | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ khác | | (50.000.000.000) | - |
| 24 | Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ khác | | 50.000.000.000 | 1.680.000.000 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (30.000.000.000) | (95.724.000.000) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | - |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 5.113.608.408 | 5.215.340.783 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (32.566.014.755) | (388.359.604.413) |
| | Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| 31 | Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu | | 58.373.792.061 | - |
| 32 | Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã P.hành | | - | (10.560.512.007) |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 1.020.795.575.873 | 512.804.002.957 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (681.672.476.029) | (424.498.727.713) |
| 35 | Tiền trả nợ gốc thuế tài chính | | - | - |
| 36 | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | - | - |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 397.496.891.905 | 77.744.763.237 |

BÁO CÁO
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Năm 2021
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay VND | Năm trước VND |
|-------|------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | 26.977.235.596 | 9.838.468.857 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | | 26.087.681.165 | 16.249.212.308 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ | | - | - |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | V.1 | 53.064.916.761 | 26.087.681.165 |

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Mai Thị Tuyết Lan

Chủ tịch Hội đồng Giám đốc



Lê Viết Liên

Lập, ngày 28 tháng 02 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi thứ 28 ngày 28 tháng 10 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

| | | | |
|-------------------|---|-----------------|---------------|
| Vốn điều lệ | : | 864.696.640.000 | đồng Việt Nam |
| Số lượng cổ phiếu | : | 86.469.664 | cổ phiếu |
| Mệnh giá cổ phiếu | : | 10.000 | đồng Việt Nam |
| Mã chứng khoán | : | HDC | |

2. Cấu trúc Công ty

Chi nhánh của Công ty

Tên Chi nhánh

Địa chỉ

Xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch ⁽ⁱ⁾

Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP Vũng Tàu. Mã số: 3500444601-006

Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn HODECO

Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu. Mã số: 3500444601-007

- (i) Công ty đã quyết định giải thể Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch (Quyết định số 80/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 của Hội đồng quản trị), đồng thời thành lập Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO (Quyết định số 81/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 của Hội đồng quản trị). Công ty TNHH MTV hoạt động từ ngày 01/01/2022. Số liệu lập Báo cáo tài chính riêng được tổng hợp từ số liệu trong Báo cáo tài chính của Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch tại thời điểm 31/12/2021.

Các công ty con, công ty liên kết

| Tên | Lĩnh vực kinh doanh chính | | Vốn điều lệ | % Sở hữu | % Biểu quyết |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|--|-------------|----------|--------------|
| | Công ty con | | | | |
| Công ty CP XD Bất động sản Hodeco | Xây lắp | | 15 tỷ đồng | 51 | 51 |
| Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco | Sản xuất và xây lắp | | 30 tỷ đồng | 60 | 60 |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu | Dịch vụ lưu trú, giải trí | | 205 tỷ đồng | 100 | 100 |
| Công ty liên kết | | | | | |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco | Xây lắp | | 16 tỷ đồng | 35 | 35 |

3. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp và dịch vụ.

4. **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Công ty từ 02 năm đến 04 năm. Chu kỳ sản xuất kinh doanh của xây lắp và dịch vụ của Công ty không quá 12 tháng.

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

1. **Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính theo đồng Việt Nam.

III. **CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

1. **Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. **CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

1. **Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

2. **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền đang chuyển và các khoản tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền thì được coi là các khoản tương đương tiền.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

3. **Các khoản đầu tư tài chính**

3.1. **Nguyên tắc ghi nhận**

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là công ty do Công ty kiểm soát cho đến ngày lập báo cáo tài chính hàng năm (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết). Việc kiểm soát này 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 công ty nhận đầu tư vốn.

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết). Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát của chính sách này.

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

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính

3.2. Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

Dự phòng đầu tư cho mỗi khoản đầu tư tài chính bằng số vốn đã đầu tư và tính theo công thức sau:

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

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán :

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được tính cho mỗi loại chứng khoán và tính theo công thức sau:

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

4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và luôn được phân ánh theo giá gốc trong thời gian tiếp theo. Dự phòng phải thu khó đòi được trình bày trên một tài khoản riêng.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản, giải thể hay các khó khăn tương tự hoặc các khoản phải thu có bằng chứng chắc chắn không thể thu được.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

5.1. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

5.2 Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

5.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp Kế khai thường xuyên.

5.4. **Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm cho các sản phẩm lỗi thời, hư hỏng, kém mất phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

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

6. 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:

6.1. Công cụ, dụng cụ

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

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

6.2 Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 02 năm.

6.3 Chi phí trả trước khác

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

7. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

7.1. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

| | | |
|---------------------------------|---|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | : | 06 - 47 năm |
| - Máy móc, thiết bị | : | 04 - 15 năm |
| - Phương tiện vận tải | : | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị văn phòng, quản lý | : | 03 - 08 năm |
| - Tài sản cố định hữu hình khác | : | 03 - 15 năm |

Thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định hữu hình được ghi nhận là thu nhập khác và giá trị còn lại của tài sản thanh lý, nhượng bán được ghi nhận chi phí khác trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

7.2. Tài sản cố định vô hình

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

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

8. Bất động sản đầu tư

8.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

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.

8.2. Phương pháp khấu hao

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

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

9. Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả người bán, phải trả nợ vay và phải trả khác là các khoản nợ được xác định về giá trị và thời gian và được ghi nhận theo nghĩa vụ thực tế phát sinh trong tương lai, liên quan đến hàng hóa, dịch vụ Công ty đã nhận được.

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

Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

10. Vay

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

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

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

11. Vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-----------------|
| Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ | : | 111.519.670.664 |
| Trong đó: | | |
| Chi phí đi vay được vốn hóa | : | 70.596.363.870 |
| Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | : | 40.923.306.794 |

12. Chi phí phải trả

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

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

13. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

14.1. Vốn góp của chủ sở hữu

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

14.2. Thặng dư vốn cổ phần

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

14.3. Cổ phiếu quỹ

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

14.4. Các quỹ

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

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

15. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

16.1. Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

16.2. Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

16.3. Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, Công ty ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

16.4. Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

16.5. Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư....) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã bán trong kỳ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản đảm bảo các nguyên tắc sau:

Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;

Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

19. Chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

19.1. Chi phí tài chính

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

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

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

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

19.2. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:

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

|| 11/01/2022 ||

20. Lợi nhuận khác

20.1. Thu nhập khác

Gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Công ty.

20.2 Chi phí khác

Gồm những khoản chi phí phát sinh do các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động thông thường của Công ty.

21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại công ty là: 20%.

22. Báo cáo bộ phận

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

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

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

23. Ước tính kế toán

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

24. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

480
3 TY
PHÁ
TRIE
M-V
4 U T

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và các khoản vay.

25. Bên liên quan

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

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

V. THÔNG TIN TRÌNH BÀY BỔ SUNG CHO NỘI DUNG TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt | 1.038.853.522 | 1.090.568.387 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 51.780.118.199 | 24.741.951.776 |
| VND | 51.776.643.687 | 24.737.872.176 |
| USD | 3.474.512 | 4.079.600 |
| Tiền đang chuyển | 245.945.040 | 255.161.002 |
| Cộng | 53.064.916.761 | 26.087.681.165 |

Trong tiền và tương đương tiền tại ngày 31/12/2021 có gốc ngoại tệ là: 147,20 USD; tại ngày 31/12/2020 có gốc ngoại tệ là: 173,60 USD.

2. Các khoản đầu tư tài chính

| a) Chứng khoán kinh doanh | Số cuối năm VND | | | Số đầu năm VND | | | | |
|-----------------------------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|---------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| | SL | Giá gốc | Dự phòng ⁽¹⁾ | Giá trị hợp lý | SL | Giá gốc | Dự phòng ⁽¹⁾ | Giá trị hợp lý |
| Cổ phiếu | | 9.544.906.075 | (355.191) | 9.544.550.884 | | 9.544.906.075 | (826.391) | 9.544.079.684 |
| Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ) | 62 | 1.055.791 | (355.191) | 700.600 | 62 | 1.055.791 | (826.391) | 229.400 |
| Ngân hàng TMCP ĐT & Phát triển VN (BID) | 5 | 82.952 | - | 82.952 | 5 | 82.952 | - | 82.952 |
| Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS) | 798.148 | 4.193.767.332 | - | 4.193.767.332 | 798.148 | 4.193.767.332 | - | 4.193.767.332 |
| Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB) | 756.250 | 5.350.000.000 | - | 5.350.000.000 | 756.250 | 5.350.000.000 | - | 5.350.000.000 |
| Cộng | | 9.544.906.075 | (355.191) | 9.544.550.884 | | 9.544.906.075 | (826.391) | 9.544.079.684 |

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

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Số đầu năm | (826.391) | (925.591) |
| Trích lập dự phòng bổ sung | - | - |
| Hoàn nhập dự phòng | 471.200 | 99.200 |
| Số cuối năm | (355.191) | (826.391) |

| b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | Số cuối năm VND | | | Số đầu năm VND | | |
|--------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------------|------------------------|----------------|
| | SL % | Giá gốc Dự phòng | Giá trị hợp lý | SL % | Giá gốc Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| Đầu tư vào công ty con | | | | | | |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu | 20.500.000 | 565.650.000.000 | - | 20.500.000 | 565.650.000.000 | - |
| Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco | 1.800.000 | 18.000.000.000 | - | 1.800.000 | 18.000.000.000 | - |
| Công ty CP XD Bất động sản Hodeco | 765.000 | 7.650.000.000 | - | 765.000 | 7.650.000.000 | - |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | | | | | |
| Công ty CP Đầu tư & XD Hodeco | 560.000 | 5.600.000.000 | - | 560.000 | 5.600.000.000 | - |
| Đầu tư vào đơn vị khác | | | | | | |
| Công ty CP Cấp nước Châu Đức | 1.346.400 | 13.464.000.000 | - | 1.346.400 | 13.464.000.000 | - |
| Cộng | | 584.714.000.000 | - | | 584.714.000.000 | - |

| 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | Số cuối năm VND | | Số đầu năm VND | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------|
| | Giá trị gốc | Dự phòng | Giá trị gốc | Dự phòng |
| Các khách hàng mua bất động sản | 519.003.995.623 | (219.360.000) | 327.001.533.188 | (219.360.000) |
| Các khách hàng khác | 2.383.583.972 | - | 2.289.520.895 | - |
| Cộng | 521.387.579.595 | (219.360.000) | 329.291.054.083 | (219.360.000) |
| Phải thu các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan) | 7.240.385.245 | - | - | - |
| 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn | | | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
| Nguyễn Ngọc Tuấn | | | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| Nguyễn Thị Hạnh ⁽ⁱ⁾ | | | 33.226.462.000 | 8.226.462.000 |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco | | | 11.173.020.730 | 5.706.056.600 |
| Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á | | | 5.901.171.481 | 3.465.464.205 |
| Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco | | | 8.707.390.491 | 2.816.937.737 |
| Công ty CP LIEF Việt Nam | | | 1.322.400.000 | 1.322.400.000 |
| Công ty TNHH Xây dựng trang trí nội thất Mai Sơn | | | 2.113.196.130 | 1.262.343.960 |
| Công ty TNHH thương mại Dịch vụ công nghệ Phố Xanh | | | 100.000.000 | 1.131.301.263 |
| Công ty TNHH Kiến trúc Miền Đông | | | 1.096.000.000 | 1.096.000.000 |
| Công ty TNHH XD Kỹ thuật Cơ điện VNEC | | | 1.013.709.352 | 27.586.942 |
| Bà Nguyễn Thị Phương Tâm ⁽ⁱⁱ⁾ | | | 30.000.000.000 | - |
| Ông Hoàng Kim Minh ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | | | 18.722.970.000 | - |
| Ông Đặng Văn Tàu ^(iv) | | | 15.000.000.000 | - |
| Công ty CP Xây dựng Bất động sản HODECO | | | 9.390.064.793 | - |
| Công ty TNHH Redbud Việt Nam | | | 3.040.400.000 | - |
| Các nhà cung cấp khác | | | 4.451.137.678 | 7.158.729.941 |
| Cộng | | | 155.257.922.655 | 42.213.282.648 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan) | | | 29.270.476.014 | 8.522.994.337 |

- (i) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Vũng Tàu Wonderland.
(ii) Trả trước để mua cổ phần của Công ty CP TM&DV Bất động sản Nghi dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận.
(iii) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Cụm Tiểu thủ công nghiệp Phước Thắng.
(iv) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án tại huyện Long Điền, Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Phải thu khác

| a. Phải thu ngắn hạn khác | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Tạm ứng | 3.142.580.359 | 3.695.517.030 |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Phải thu khác | 92.566.749.231 | 3.746.346.864 |
| Cổ tức Công ty CP Cấp nước Bà Rịa – Vũng Tàu | 558.702.900 | - |
| Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu | 91.689.117.731 | - |
| Các khoản phải thu khác | 318.928.600 | 3.746.346.864 |
| Cộng | 95.714.329.590 | 7.446.863.894 |
| Phải thu khác là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan) | 91.689.117.731 | - |

| b. Phải thu dài hạn khác | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ký quỹ, ký cược dài hạn | 22.320.000 | 22.320.000 |
| Phải thu khác ⁽ⁱ⁾ | 23.250.000.000 | 23.250.000.000 |
| Cộng | 23.272.320.000 | 23.272.320.000 |

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

| 6. Hàng tồn kho | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nguyên liệu, vật liệu | 715.229.881 | 721.846.959 |
| Công cụ, dụng cụ | 3.717.740 | 4.207.954 |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ⁽ⁱ⁾ | 1.088.865.975.291 | 1.462.543.337.038 |
| Hàng hóa | - | 5.657.226 |
| Hàng hóa bất động sản ⁽ⁱⁱ⁾ | 110.394.244.964 | 114.367.985.060 |
| Cộng | 1.199.979.167.876 | 1.577.543.034.237 |

| (i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Khu nhà ở phức hợp The Light City | 938.802.036.463 | 1.237.704.932.018 |

| (i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Khu du lịch giải trí Đại Dương Vũng Tàu | 15.750.992.776 | 68.158.445.785 |
| Khu nhà ở phía Tây đường 3 tháng 2 | 72.600.696.988 | 101.814.033.246 |
| Khu nhà ở phía Đông đường 3 tháng 2 | 30.894.204.465 | 29.616.390.732 |
| Khu nhà Ecotown Phú Mỹ | 11.552.809.671 | 7.771.938.683 |
| Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ | 7.852.144.844 | 6.888.417.571 |
| Chung cư Ecotown Phú Mỹ | 6.358.286.996 | 6.181.886.996 |
| Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình | 4.182.740.272 | 3.535.229.192 |
| Các công trình khác | 872.062.816 | 872.062.815 |
| Cộng | 1.088.865.975.291 | 1.462.543.337.038 |

| (ii) Hàng hóa bất động sản | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Căn hộ Fusion Suites tại số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu | 58.841.791.321 | 59.995.869.164 |
| Chung cư Lô A, số 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Vũng Tàu | 35.837.653.213 | 38.657.315.466 |
| Chung cư Bình Giã Resident | 10.912.804.541 | 10.912.804.541 |
| Khu dân cư Phú Mỹ, TX. Phú Mỹ | 4.616.523.889 | 4.616.523.889 |
| Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu (01 nền) | 185.472.000 | 185.472.000 |
| Cộng | 110.394.244.964 | 114.367.985.060 |

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.119.049.825.904 đ.

7. Chi phí trả trước

| a) Chi phí trả trước ngắn hạn | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|-------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Chi phí dự án Khu nhà ở phức hợp The Light City | - | 1.956.064.513 |
| Chi phí chung cư Bình Giã | - | 740.252.376 |
| Phí tư vấn đợt 1 xây dựng hệ thống KPI | - | 624.479.091 |
| Chi phí phần mềm và bản quyền | 300.229.930 | 311.239.123 |
| Chi phí mua bảo hiểm | 374.617.990 | 240.143.890 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 41.191.761 | 108.163.191 |
| Chi phí quảng cáo dự án The Light City | - | 17.413.409 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 49.131.946 | 14.749.626 |
| Cộng | 765.171.627 | 4.012.505.219 |

| b) Chi phí trả trước dài hạn | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu | 11.763.694.413 | 20.447.984.266 |
| Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu | 2.783.373.780 | 4.994.765.112 |
| Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng | 822.285.004 | 1.259.331.070 |
| Chi phí chung phục vụ hoạt động của văn phòng Công ty | 1.402.819.428 | 1.429.898.352 |
| Chi phí sửa chữa, cải tạo nhà cho thuê | 370.178.216 | 740.356.432 |
| Chi phí sửa chữa xe | 389.596.992 | 65.819.603 |
| Các khoản khác | 747.197.841 | 86.011.909 |
| Cộng | 18.279.145.674 | 29.024.166.744 |

| 8. Tài sản cố định hữu hình | Nhà cửa | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý | Khách sạn Fusion Suite | Tổng cộng VND |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 37.784.080.927 | 15.961.994.832 | 8.445.253.030 | 2.769.531.758 | 297.542.449.533 | 362.503.310.080 |
| Mua trong năm | - | - | 4.268.300.000 | 591.660.910 | - | 4.859.960.910 |
| Thanh lý, nhượng bán | (387.942.638) | (94.463.000) | - | (362.309.818) | - | (844.715.456) |
| Số dư cuối năm | 37.396.138.289 | 15.867.531.832 | 12.713.553.030 | 2.998.882.850 | 297.542.449.533 | 366.518.555.534 |
| Đã khấu hao hết | 8.294.734.259 | 15.867.531.832 | 2.366.056.666 | 1.618.494.008 | - | 28.146.816.765 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | - | - | - | - | - | - |
| Số dư đầu năm | 19.716.773.584 | 15.961.994.832 | 3.879.982.147 | 2.163.491.642 | 5.889.670.919 | 47.611.913.124 |
| Khấu hao trong năm | 1.304.558.924 | - | 1.025.264.525 | 434.386.566 | 7.143.346.636 | 9.907.556.651 |
| Thanh lý, nhượng bán | (387.942.638) | (94.463.000) | - | (362.309.818) | - | (844.715.456) |
| Số dư cuối năm | 20.633.389.870 | 15.867.531.832 | 4.905.246.672 | 2.235.568.390 | 13.033.017.555 | 56.674.754.319 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 18.067.307.343 | - | 4.565.270.883 | 606.040.116 | 291.652.778.614 | 314.891.396.956 |
| Tại ngày cuối năm | 16.762.748.419 | - | 7.808.306.358 | 763.314.460 | 284.509.431.978 | 309.843.801.215 |
| | | | | | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
| | | | | | 15.736.777.361 | 16.608.173.519 |

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thẻ chấp các khoản vay:

| 9. Tài sản cố định vô hình | Phần mềm máy vi tính VND |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Nguyên giá | |
| Số dư đầu năm | 1.562.553.392 |
| Mua trong năm | - |
| Số dư cuối năm | 1.562.553.392 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | |
| Số dư đầu năm | 256.777.220 |
| Khấu hao trong năm | 195.319.176 |
| Số dư cuối năm | 452.096.396 |
| Giá trị còn lại | |
| Tại ngày đầu năm | 1.305.776.172 |
| Tại ngày cuối năm | 1.110.456.996 |

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

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp các khoản vay: | 31.067.091.359 | 31.848.689.621 |

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

Công ty cũng không tiến hành định giá lại bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2021, Chi tiết giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2021 như sau:

| Tên bất động sản đầu tư | Nguyên giá VND | Hao mòn lũy kế VND | Giá trị còn lại VND |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại Hodeco Plaza, phường 7, TP. Vũng Tàu | 41.189.097.935 | 10.122.006.576 | 31.067.091.359 |
| Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, TP. Vũng Tàu | 8.074.195.742 | 1.278.414.333 | 6.795.781.409 |
| Tầng lửng lô A, Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3, TP. Vũng Tàu | 7.100.807.103 | 494.422.255 | 6.606.384.848 |
| Cộng | 56.364.100.780 | 11.894.843.164 | 44.469.257.616 |

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

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Khu nhà ở tại Bãi Dâu, phường 5, TP. Vũng Tàu | 87.171.973.013 | 83.693.882.495 |
| Khu nhà ở tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu | 375.204.482.239 | - |
| Khu Biệt thự Ngọc Tước 2, phường 8, TP. Vũng Tàu | 57.792.696.415 | 72.825.169.945 |
| Chung cư Thống Nhất, phường 3, TP. Vũng Tàu | 43.891.307.774 | 43.891.307.774 |
| Cụm tiểu thủ CN & đô thị Phước Thắng, TP. Vũng Tàu | 71.090.903.040 | 42.125.171.157 |
| Dự án khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland | 5.033.695.188 | 5.033.695.188 |
| Siêu thị chung cư 25 tầng Ngọc Tước, TP. Vũng Tàu | 1.609.090.909 | 1.609.090.909 |
| Quyền SD đất tại đường Huỳnh Khương Ninh, TP. Vũng Tàu | 956.598.669 | 956.598.669 |
| Cộng | 642.750.747.247 | 250.134.916.137 |

Giá trị ghi sổ của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 203.763.274.736 đồng.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|-----------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco | 1.768.299.369 | 20.057.393.862 |
| Công ty CP Xây dựng Bất động sản Hodeco | 1.275.176.473 | 30.028.285.502 |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco | 9.306.274.664 | 29.764.733.604 |

| 12. Phải trả người bán ngắn hạn | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty TNHH XD Kỹ thuật Cơ điện VNEC | 1.005.923.261 | 11.241.039.549 |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Nam Á | - | 1.894.736.832 |
| Đỗ Văn Tặng | 60.102.490.000 | - |
| Đặng Phương Vy | 26.797.250.000 | - |
| Đặng Văn Tàu | 10.337.210.000 | - |
| Các nhà cung cấp khác | 3.967.275.467 | 7.387.474.903 |
| Cộng | 114.559.899.234 | 100.373.664.252 |
| Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan) | 12.349.750.506 | 79.850.412.968 |

| 13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Các khách hàng mua bất động sản | 199.213.003.290 | 90.088.483.881 |
| Các khách hàng khác | 448.714.499 | 248.716.236 |
| Cộng | 199.661.717.789 | 90.337.200.117 |

| 14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | Số đầu năm VND | Số phải nộp VND | Số đã thực nộp VND | Số cuối năm VND |
|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | 14.246.009.305 | 80.449.702.253 | 70.983.200.144 | 23.712.511.414 |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt | 15.212.940 | 62.263.704 | 74.048.960 | 3.427.684 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 56.954.971.870 | 79.018.106.485 | 65.304.467.421 | 70.668.610.934 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 2.286.252.621 | 6.507.034.333 | 7.587.671.717 | 1.205.615.237 |
| Thuế nhà đất, tiền sử dụng đất | 545.186.339.829 | 1.023.326.551 | 546.209.666.380 | - |
| Thuế bảo vệ môi trường và khác | - | 1.294.001.858 | 1.287.834.812 | 6.167.046 |
| Các khoản phí, lệ phí, nộp khác | - | 4.950.161.818 | 4.950.161.818 | - |
| Cộng | 618.688.786.565 | 173.304.597.002 | 696.397.051.252 | 95.596.332.315 |

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

| 15. Chi phí phải trả ngắn hạn | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Dự án Ngọc Tước 2, phường 8, TP. Vũng Tàu | 1.726.759.545 | 1.726.759.545 |
| Chi phí xây dựng khách sạn Fusion Vũng Tàu | 3.605.265.108 | 5.267.950.784 |
| Lãi trái phiếu phải trả | - | 3.908.333.333 |
| Chi phí trích trước hoạt động KS Fusion Suites Vũng Tàu | 1.362.841.463 | 1.696.939.834 |

| 15. Chi phí phải trả ngắn hạn | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí khu dân cư Phú Mỹ, TX. Phú Mỹ | 341.790.289 | 341.790.289 |
| Các khoản chi phí phải trả khác | - | 152.115.000 |
| Cộng | 7.036.656.405 | 13.093.888.785 |
| | | |
| 16. Phải trả khác | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
| a) Phải trả ngắn hạn khác | | |
| Kinh phí công đoàn | 356.380.750 | 8.748.000 |
| Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp | - | 15.648.030 |
| Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn | 529.122.715 | 875.724.000 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 452.146.235.098 | 314.853.140.419 |
| Nhận góp vốn liên doanh dự án 34.939 m ² , phường 10 | - | 3.826.036.300 |
| Nhận góp vốn dự án The Light City | - | 240.290.198.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát | 16.453.977.140 | 22.353.977.140 |
| Châu Anh Dũng | - | 9.652.225.806 |
| Phạm Thị Thu Lộc | 6.400.000.000 | 5.546.000.000 |
| Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion | 2.939.216.091 | 2.928.712.724 |
| Nhận góp vốn dự án Đại Dương Vũng Tàu | 390.000.000.000 | - |
| Nhận góp vốn dự án Nhà trẻ, khu VHTT, TX. Phú Mỹ | 17.398.750.000 | - |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 18.954.291.867 | 30.255.990.449 |
| Cộng | 453.031.738.563 | 315.753.260.449 |
| | | |
| b) Phải trả dài hạn khác | | |
| Nhận ký quỹ ký cược | 1.570.900.374 | 1.472.874.283 |
| Cộng | 1.570.900.374 | 1.472.874.283 |
| | | |
| 17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Số đầu năm | 3.505.114.744 | 1.584.047.081 |
| Số trích trong năm | 27.909.809.884 | 16.007.857.190 |
| Số chi trong năm | (22.045.663.264) | (14.086.789.527) |
| Số cuối năm | 9.369.261.364 | 3.505.114.744 |

| 18. Dự phòng phải trả | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dự phòng phải trả ngắn hạn | 996.840.420 | - |
| Dự phòng bảo hành chung cư Bình An | 996.840.420 | - |
| Dự phòng phải trả dài hạn | 564.387.611 | 1.641.585.146 |
| Dự phòng bảo hành chung cư Bình An | - | 996.840.420 |
| Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giả Resident | 564.387.611 | 644.744.726 |
| Cộng | 1.561.228.031 | 1.641.585.146 |

19. Vay

a) Vay ngắn hạn

| | Số cuối năm VND | | Trong năm VND | | Số đầu năm VND | |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Vay ngắn hạn | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Dầu tư và Phát triển Việt Nam ^(b) | 247.985.509.593 | 247.985.509.593 | 317.182.073.770 | 359.719.462.145 | 290.522.897.968 | 290.522.897.968 |
| Ngân hàng Liên doanh Việt Nga ^(b) | 63.490.618.978 | 63.490.618.978 | 150.394.091.003 | 152.677.683.289 | 65.774.211.264 | 65.774.211.264 |
| Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu | 75.945.853.615 | 75.945.853.615 | 84.125.945.767 | 90.570.553.954 | 82.390.461.802 | 82.390.461.802 |
| Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex ^(m) | - | - | 11.113.000.000 | 46.702.000.000 | 35.589.000.000 | 35.589.000.000 |
| Công ty TNHH Lương Gia ^(v) | 68.549.037.000 | 68.549.037.000 | 68.549.037.000 | 69.769.224.902 | 69.769.224.902 | 69.769.224.902 |
| Các khoản vay ngắn hạn khác ^(v) | 25.000.000.000 | 25.000.000.000 | - | - | 25.000.000.000 | 25.000.000.000 |
| | 15.000.000.000 | 15.000.000.000 | 3.000.000.000 | - | 12.000.000.000 | 12.000.000.000 |
| Vay dài hạn đến hạn trả^(*) | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 243.869.088.252 | 243.869.088.252 | 243.869.088.252 | 124.282.750.612 | 124.282.750.612 | 124.282.750.612 |
| Ngân hàng TMCP Phương đông | 56.000.000.000 | 56.000.000.000 | 56.000.000.000 | 56.000.000.000 | 56.000.000.000 | 56.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu | 16.392.661.440 | 16.392.661.440 | 16.392.661.440 | 9.570.353.712 | 9.570.353.712 | 9.570.353.712 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | - | - | - | 2.166.660.000 | 2.166.660.000 | 2.166.660.000 |
| Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga | 149.790.000.000 | 149.790.000.000 | 149.790.000.000 | 45.900.000.000 | 45.900.000.000 | 45.900.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex | 15.022.426.812 | 15.022.426.812 | 15.022.426.812 | 10.645.736.900 | 10.645.736.900 | 10.645.736.900 |
| | 6.664.000.000 | 6.664.000.000 | 6.664.000.000 | - | - | - |
| Mệnh giá Trái phiếu | | | | | | |
| Trái phiếu Doanh nghiệp | - | - | 1.772.222.222 | 100.000.000.000 | 98.227.777.778 | 98.227.777.778 |
| | - | - | 1.772.222.222 | 100.000.000.000 | 98.227.777.778 | 98.227.777.778 |
| Cộng | 491.854.597.845 | 491.854.597.845 | 562.823.384.244 | 584.002.212.757 | 513.033.426.358 | 513.033.426.358 |

i. Ngân hàng TMCP Dầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/600346/HĐTD ngày 30/11/2021; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức vay: 100.000.000.000 đồng (Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngân hàng của khách hàng tiếp từ các hợp đồng tín dụng chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngân hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/600346/HĐTD ngày 30/11/2020 sang); Lãi suất: 8,25%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 63.490.618.978 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 165.496.022.180 đồng.

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 08/2021/25435/HĐHM ngày 29/11/2021; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng (Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngân hạn, dư nợ bảo lãnh, mở L/C (nếu có) của khách hàng tiếp từ các hợp đồng tín dụng chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngân hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 07/2020/25435/HĐHM ngày 27/11/2020 sang); Lãi suất: 8,05%/năm; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Tài sản đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021 là: 75.945.853.615 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 95.008.000.000 đồng.

iii. Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, chi nhánh Vũng Tàu

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.30358/2021/HĐTDHM-DN/PG Bank VT 28/09/2021; Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 28/09/2021; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất: 9%/năm; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất các dự án của Công ty; Số dư nợ tại ngày 31/12/2021: 47.555.200.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng.

iv. Công ty TNHH Lương Gia

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

v. Các khoản vay ngắn hạn khác

Là khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 15.000.000.000 đồng; Kỳ hạn vay: 1 năm tính từ ngày bên cho vay chuyển đủ số tiền vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 11%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.

(*) **Vay dài hạn đến hạn trả:** Xem thuyết minh chi tiết tại mục V.19 (b) - **Vay dài hạn.**

b) **Vay dài hạn**

| | Số cuối năm | | Tăng | Trong năm | | Số đầu năm | |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽ⁱ⁾ | 112.000.000.000 | 112.000.000.000 | - | 84.000.000.000 | 196.000.000.000 | 196.000.000.000 | 196.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Phương đông ⁽ⁱⁱ⁾ | 49.000.000.000 | 49.000.000.000 | 70.000.000.000 | 23.392.661.440 | 2.392.661.440 | 2.392.661.440 | 2.392.661.440 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 470.392.706.504 | 470.392.706.504 | 437.608.819.704 | 176.855.000.000 | 209.638.886.800 | 209.638.886.800 | 209.638.886.800 |
| Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga ^(iv) | 52.311.603.972 | 52.311.603.972 | 16.142.516.620 | 15.392.500.415 | 51.561.587.767 | 51.561.587.767 | 51.561.587.767 |
| Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex ^(v) | 8.338.000.000 | 8.338.000.000 | 20.000.000.000 | 11.662.000.000 | - | - | - |
| Ngân hàng TMCP Tiên phong ^(vi) | 31.709.630.600 | 31.709.630.600 | 31.709.630.600 | - | - | - | - |
| Các khoản vay dài hạn khác ^(vii) | 96.143.123.288 | 96.143.123.288 | 96.143.123.288 | - | - | - | - |
| Cộng | 819.895.064.364 | 819.895.064.364 | 671.604.090.212 | 311.302.161.855 | 459.593.136.007 | 459.593.136.007 | 459.593.136.007 |

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

Hợp đồng vay số 03/600346/2017/HDTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất từ 8,5%/năm đến 9,1%/năm; Thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 168.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 112.000.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.

ii. Ngân hàng TMCP Phương đông, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HDTD-DN ngày 22/07/2016; Hạn mức cho vay 80.916.850.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 2.392.661.446 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 2.392.661.440 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 43.729.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HDTD-DN ngày 14/04/2021; Hạn mức cho vay 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 60 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 63.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 49.000.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 159.551.000.000 đồng.

iii. Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 8%/năm đến 8,3%/năm; Thời hạn vay: 96 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, TP. Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 82.298.250.238 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 32.500.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 49.798.250.238 đồng.

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TD ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,5%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 m² để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, TP. Vũng Tàu (giai đoạn 1); Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 85.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 60.600.000.000 đồng.

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TD ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,3%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng để tạo quỹ đất cho dự án Trần Phú Bãi Dâu, Phường 5, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 15.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 5.270.000.000 đồng. Vay dài hạn là: 9.730.000.000 đồng.

Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HDC-VCB/DAH ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,3%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở Hải Đăng "The light city" (Đợt 1 - Giai đoạn 1) tại phường 12, TP Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 437.884.456.266 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 350.264.456.266 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

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

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 9,55%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 67.334.030.784 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 15.022.426.812 đồng; vay dài hạn: 52.311.603.972 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng.

v. Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 51020142/2021/HĐTDH.DN/PGBankVT ngày 01/04/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Phục vụ vốn đầu tư các dự án của Công ty; Lãi suất 9,4%/năm; Thời hạn cho vay 36 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 15.002.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 6.664.000.000 đồng. Vay dài hạn: 8.338.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng.

vi. Ngân hàng TMCP Tiên phong, chi nhánh Sài Gòn

Hợp đồng cho vay số 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức cho vay: 1.000.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Mục đích vay: Thanh toán chi phí của Dự án Khu Đô thị Phước Thắng; Lãi suất: 10,3%/năm (trong 01 năm đầu, các năm sau điều chỉnh lãi suất 03 tháng/lần); Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 31.709.630.600 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 591.050.000.000 đồng.

vii. Các khoản vay dài hạn khác

Là khoản vay dài hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 96.143.123.288 đồng; Kỳ hạn vay: 3 năm tính từ ngày bên cho vay chuyển đủ số tiền cho vay vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 10%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.

20. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

| Khoản mục | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng VND |
|---------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Số dư đầu năm trước | 579.244.400.000 | 84.785.554.877 | (8.290.500) | 87.933.849.585 | 162.010.521.811 | 913.966.035.773 |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | - | 229.549.049.428 | 229.549.049.428 |
| Mua cổ phiếu quỹ | - | - | (10.560.512.007) | - | - | (10.560.512.007) |
| Trích lập các quỹ | - | - | - | 14.479.931.995 | (30.487.789.185) | (16.007.857.190) |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu | 85.913.970.000 | - | - | - | (85.913.970.000) | - |
| Số dư cuối năm | 665.158.370.000 | 84.785.554.877 | (10.568.802.507) | 102.413.781.580 | 275.157.812.054 | 1.116.946.716.004 |
| Số dư đầu năm nay | 665.158.370.000 | 84.785.554.877 | (10.568.802.507) | 102.413.781.580 | 275.157.812.054 | 1.116.946.716.004 |
| Tăng vốn dc chia cổ tức ⁽ⁱ⁾ | 166.280.370.000 | - | - | - | (166.280.370.000) | - |
| Tăng vốn dc phát hành (ESOP) ⁽ⁱ⁾ | 33.257.900.000 | - | - | - | - | 33.257.900.000 |
| Lãi trong năm nay | - | - | - | - | 310.677.063.360 | 310.677.063.360 |
| Bán cổ phiếu quỹ ⁽ⁱⁱ⁾ | - | 14.547.089.554 | 10.568.802.507 | - | - | 25.115.892.061 |
| Trích lập các quỹ ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | - | - | - | 22.954.904.942 | (50.864.714.826) | (27.909.809.884) |
| Số dư cuối năm | 864.696.640.000 | 99.332.644.431 | - | 125.368.686.522 | 368.689.790.588 | 1.458.087.761.541 |

(i) Công ty đã phát hành 16.628.037 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 với tỷ lệ 25% cho các cổ đông hiện hữu và phát hành thêm 3.325.790 cổ phiếu cho lãnh đạo chủ chốt và nhân viên trong công ty theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 43/NQ.DHCD ngày 21/04/2021. Qua 02 lần phát hành cổ phiếu, vốn của Công ty tăng từ 665.158.370.000 VND lên 864.696.640.000 VND. Ngày 28/10/2021, sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 28 cho Công ty do tăng vốn điều lệ sau 02 đợt phát hành.

(ii) Từ ngày 07/01/2021 đến ngày 03/02/2021 Công ty đã bán 640.829 cổ phiếu quỹ với giá bán trung bình 39.244 đồng/CP.

(iii) Công ty đã phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 43/NQ.DHCD ngày 21/04/2021.



b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| Cổ đông | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---------------------|------------------------|------------|------------------------|------------|
| | Giá trị VND | % | Giá trị VND | % |
| Ông Trần Minh Chính | - | - | 145.136.380.000 | 21,82 |
| Ông Đoàn Hữu Thuận | 82.125.960.000 | 9,50 | 62.187.170.000 | 9,35 |
| Các cổ đông khác | 782.570.680.000 | 90,50 | 457.834.820.000 | 68,83 |
| Cộng | 864.696.640.000 | 100 | 665.158.370.000 | 100 |

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Vốn góp đầu năm | 665.158.370.000 | 579.244.400.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | 199.538.270.000 | 85.913.970.000 |
| Vốn góp giảm trong năm | - | - |
| Vốn góp cuối năm | 864.696.640.000 | 665.158.370.000 |

d) Cổ phiếu (mã chứng khoán HDC)

| | Số cuối năm Cổ phiếu | Số đầu năm Cổ phiếu |
|-----------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 86.469.664 | 66.515.837 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 86.469.664 | 66.515.837 |
| Cổ phiếu phổ thông | 86.469.664 | 66.515.837 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | - | 640.829 |
| Cổ phiếu phổ thông | - | 640.829 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 86.469.664 | 65.875.008 |
| Cổ phiếu phổ thông | 86.469.664 | 65.875.008 |
| Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu | | |

e) Chia cổ tức

Trong năm 2021, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông của Công ty số 43/NQ.ĐHCD ngày 21/04/2021 như sau:

| | | |
|-------------------------------------|---|---------------------|
| Tỷ lệ chia cổ tức bằng cổ phiếu | : | 25% |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu | : | 166.280.370.000 VND |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | : | 22.954.904.942 VND |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | : | 22.954.904.942 VND |
| Trích khen thưởng Hội đồng quản trị | : | 4.954.904.942 VND |

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

| 1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | Năm nay VND | Năm trước VND |
|----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 60.556.910.241 | 74.061.378.392 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 1.243.594.917.163 | 643.707.861.768 |
| Cộng | 1.304.151.827.404 | 717.769.240.160 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Giảm giá hàng bán | 504.545.455 | - |
| Hàng bán bị trả lại | 56.113.420.458 | 9.783.926.027 |
| Cộng | 56.617.965.913 | 9.783.926.027 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ | 60.556.910.241 | 74.061.378.392 |
| Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản | 1.186.976.951.250 | 633.923.935.741 |
| Cộng | 1.247.533.861.491 | 707.985.314.133 |
| 4. Giá vốn hàng bán | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 92.537.169.775 | 91.859.907.472 |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 678.149.466.693 | 260.661.978.118 |
| Cộng | 770.686.636.468 | 352.521.885.590 |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 992.506.733 | 296.268.783 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 4.121.101.675 | 4.919.072.000 |
| Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán | 1.546.152.987 | 1.559.455.658 |
| Cộng | 6.659.761.395 | 6.774.796.441 |

| 6. Chi phí tài chính | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền vay | 40.923.306.794 | 35.328.820.376 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | - | 3.000.000 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán KD và tổn thất đầu tư | (471.200) | (99.200) |
| Chi phí tài chính khác | 531.666.667 | - |
| Cộng | 41.454.502.261 | 35.331.721.176 |
| | | |
| 7. Chi phí bán hàng | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Chi phí cho nhân viên bán hàng | 5.320.355.703 | 4.219.352.138 |
| Chi phí môi giới, tiếp thị, quảng cáo, phục vụ bán hàng | 12.925.248.209 | 5.134.372.505 |
| Chi phí khác | 648.736.156 | 57.053.364 |
| Cộng | 18.894.340.068 | 9.410.778.007 |
| | | |
| 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Chi phí cho nhân viên quản lý | 16.309.918.991 | 12.351.883.656 |
| Chi phí hội nghị, tiếp khách | 4.632.317.913 | 9.960.044.510 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 1.493.257.616 | 1.029.294.125 |
| Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng | 2.640.198.990 | 2.652.559.424 |
| Chi phí khác | 5.310.445.854 | 4.330.937.936 |
| Cộng | 30.386.139.364 | 30.324.719.651 |
| | | |
| 9. Lợi nhuận khác | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Thu nhập khác | 202.827.675 | 1.107.018.797 |
| Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng | - | 518.373.700 |
| Thu nhập từ thanh lý bán TSCĐ khác | - | 222.847.248 |
| Xóa nợ phải trả | - | 298.340.988 |
| Thu nhập khác | 202.827.675 | 67.456.861 |
| Chi phí khác | 3.279.662.555 | 1.872.502.209 |
| Các khoản truy thu thuế và phạt | 3.237.043.125 | 1.400.610.945 |

| 9. Lợi nhuận khác | Năm nay VND | Năm trước VND |
|----------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Chi phí khác | 42.619.430 | 471.891.264 |
| Lợi nhuận khác | (3.076.834.880) | (765.483.412) |
| | | |
| 10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 389.695.169.845 | 286.405.522.738 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm) | 1.147.884.826 | (2.123.156.186) |
| Các chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN | 5.268.986.501 | 2.795.915.814 |
| Cổ tức được chia | (4.121.101.675) | (4.919.072.000) |
| Tổng lợi nhuận tính thuế | 390.843.054.671 | 284.282.366.552 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | 20% | 20% |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành | 78.168.610.934 | 56.856.473.310 |
| Thuế TNDN của các năm trước | 849.495.551 | - |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 79.018.106.485 | 56.856.473.310 |
| | | |
| 11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 483.812.851.073 | 127.872.889.743 |
| Chi phí nhân công | 65.757.907.193 | 62.288.955.209 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 11.374.518.618 | 9.523.213.467 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 175.348.554.596 | 198.002.387.165 |
| Chi phí khác bằng tiền | 101.522.610.200 | 651.343.357.722 |
| Cộng | 837.816.441.680 | 1.049.030.803.306 |

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| Từ 1 năm trở xuống | 12.537.287.482 | 12.537.287.479 |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 50.149.149.926 | 50.149.149.917 |
| Trên 5 năm | 46.332.738.803 | 57.679.440.977 |
| Cộng | 109.019.176.211 | 120.365.878.373 |

Tổng số tiền thuế phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là: 8.953.600.289 đồng (năm trước là 10.167.942.455 đồng).

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

Thương mại và dịch vụ: Tư vấn quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, kinh doanh các mặt hàng phục vụ xây dựng, Kinh doanh du lịch lữ hành, cho thuê văn phòng.

| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 | Bất động sản VND | Thương mại & Dịch vụ VND | Cộng VND |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|------------------------|
| Doanh thu thuần bộ phận | 1.186.976.951.250 | 60.556.910.241 | 1.247.533.861.491 |
| Chi phí bộ phận | (678.149.466.693) | (92.537.169.775) | (770.686.636.468) |
| Kết quả kinh doanh bộ phận | 508.827.484.557 | (31.980.259.534) | 476.847.225.023 |
| Doanh thu tài chính | | | 6.659.761.395 |
| Chi phí tài chính | | | (41.454.502.261) |
| Chi phí bán hàng | | | (18.894.340.068) |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | | | (30.386.139.364) |
| Thu nhập khác | | | 202.827.675 |
| Chi phí khác | | | (3.279.662.555) |
| Thuế TNDN hiện hành | | | (79.018.106.485) |
| Lợi nhuận sau thuế | | | 310.677.063.360 |
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 | Bất động sản VND | Thương mại & Dịch vụ VND | Cộng VND |
| Doanh thu thuần bộ phận | 633.923.935.741 | 74.061.378.392 | 707.985.314.133 |
| Chi phí bộ phận | (260.661.978.118) | (91.859.907.472) | (352.521.885.590) |
| Kết quả kinh doanh bộ phận | 373.261.957.623 | (17.798.529.080) | 355.463.428.543 |
| Doanh thu tài chính | | | 6.774.796.441 |
| Chi phí tài chính | | | (35.331.721.176) |

| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 | Bất động sản VND | Thương mại & Dịch vụ VND | Cộng VND |
|-----------------------------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| Chi phí bán hàng | | | (9.410.778.007) |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | | | (30.324.719.651) |
| Thu nhập khác | | | 1.107.018.797 |
| Chi phí khác | | | (1.872.502.209) |
| Thuế TNDN hiện hành | | | (56.856.473.310) |
| Lợi nhuận sau thuế | | | 229.549.049.428 |

3. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Công ty không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

4. Thông tin về các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan và các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Các nghiệp vụ chủ yếu trong năm như sau:

| Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan | Mối quan hệ | Giá trị giao dịch VND | Số dư cuối năm phải thu/(phải trả) VND |
|--------------------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------------------------------|
| Phải thu ngắn hạn về sản phẩm, DV | | 16.941.589.000 | 7.240.385.245 |
| Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco | Công ty con | 2.791.721.000 | 1.360.028.283 |
| Công ty CP XD Bất động sản Hodeco | Công ty con | 14.149.868.000 | 5.880.356.962 |
| Trả trước ngắn hạn cho người bán | | 29.270.476.014 | 29.270.476.014 |
| Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco | Công ty con | 8.707.390.491 | 8.707.390.491 |
| Công ty CP XD Bất động sản Hodeco | Công ty con | 9.390.064.793 | 9.390.064.793 |
| Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Hodeco | Công ty liên kết | 11.173.020.730 | 11.173.020.730 |
| Phải thu khác ngắn hạn | | | |
| Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương | Công ty con | 91.689.117.731 | 91.689.117.731 |
| Phải thu khác dài hạn | | | |
| Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương | Công ty con | 23.250.000.000 | 23.250.000.000 |
| Phải trả về thi công xây dựng | | 156.116.761.803 | (12.349.750.506) |
| Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco | Công ty con | 51.184.259.247 | (1.768.299.369) |
| Công ty CP XD Bất động sản Hodeco | Công ty con | 35.732.382.634 | (1.275.176.473) |
| Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Hodeco | Công ty liên kết | 69.200.119.922 | (9.306.274.664) |
| Doanh thu bán cho các bên liên quan | | 15.852.138.949 | |
| Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco | Công ty con | 2.605.516.551 | |
| Công ty CP XD Bất động sản Hodeco | Công ty con | 13.246.622.398 | |

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Điều hành của Công ty, chi tiết như sau:

| Nội dung | Năm nay | Năm trước |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| | VND | VND |
| Lương, thưởng của Ban điều hành | 8.788.865.793 | 4.912.654.231 |
| Thù lao, thưởng HĐQT và Ban kiểm soát | 6.029.000.000 | 3.043.000.000 |

5. Thông tin về số liệu 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 2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP,

6. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

| | Giá trị ghi sổ | | Giá trị hợp lý | |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản tương tiền | 53.064.916.761 | 26.087.681.165 | 53.064.916.761 | 26.087.681.165 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 640.154.869.185 | 359.790.877.977 | 640.154.869.185 | 359.790.877.977 |
| Tài sản tài chính sẵn sàng để bán | 9.544.550.884 | 9.544.079.684 | 9.544.550.884 | 9.544.079.684 |
| Cộng | 702.764.336.830 | 395.422.638.826 | 702.764.336.830 | 395.422.638.826 |
| Nợ phải trả tài chính | | | | |
| Các khoản vay | 1.311.749.662.209 | 972.626.562.365 | 1.311.749.662.209 | 972.626.562.365 |
| Chi phí phải trả | 7.036.656.405 | 13.093.888.785 | 7.036.656.405 | 13.093.888.785 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 569.162.538.171 | 417.599.798.984 | 569.162.538.171 | 417.599.798.984 |
| Cộng | 1.887.948.856.785 | 1.403.320.250.134 | 1.887.948.856.785 | 1.403.320.250.134 |

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định theo giá trị sổ sách.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

7. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

8. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

| | Từ 01 năm trở xuống | Trên 01 năm | Cộng VND |
|--------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| Số cuối năm | | | |
| Các khoản vay | 491.854.597.845 | 819.895.064.364 | 1.311.749.662.209 |
| Phải trả người bán | 114.559.899.234 | - | 114.559.899.234 |
| Chi phí phải trả | 7.036.656.405 | - | 7.036.656.405 |
| Phải trả khác | 453.031.738.563 | 1.570.900.374 | 454.602.638.937 |
| Số đầu năm | | | |
| Các khoản vay | 513.033.426.358 | 459.593.136.007 | 972.626.562.365 |
| Phải trả người bán | 100.373.664.252 | - | 100.373.664.252 |
| Chi phí phải trả | 13.093.888.785 | - | 13.093.888.785 |
| Phải trả khác | 315.753.260.449 | 1.472.874.283 | 317.226.134.732 |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

9. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Lập, ngày 28 tháng 02 năm 2022

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



NỘI DUNG

| | Trang |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 - 4 |
| Báo cáo Kiểm toán độc lập | 5 - 6 |
| Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán | |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 7 - 10 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 11 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 12 - 13 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất | 14 - 54 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Khái quát chung về Công ty

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 28 tháng 10 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Tên tiếng Anh : Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company
Tên viết tắt : HODECO
Trụ sở chính : Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP. Vũng Tàu.
Điện thoại/Fax : 0254.3856274 – 0254.3850091/ 0254.3856205
E-Mail : info@hodeco.vn
Web : www.hodeco.com.vn

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

Vốn điều lệ : 864.696.640.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 86.469.664 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

Chi nhánh của Công ty

| Tên Chi nhánh | Địa chỉ |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch ⁽ⁱ⁾ | Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P. 7, TP. Vũng Tàu. Mã số: 3500444601-006 |
| Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn HODECO | Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP. Vũng Tàu. Mã số chi nhánh: 3500444601-007 |

(i) Công ty đã quyết định giải thể Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch (Quyết định số 80/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 của Hội đồng quản trị), đồng thời thành lập Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO (Quyết định số 81/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 của Hội đồng quản trị). Công ty TNHH MTV hoạt động từ ngày 01/01/2022. Số liệu để lập Báo cáo tài chính riêng được tổng hợp từ số liệu trong Báo cáo tài chính của Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch tại thời điểm 31/12/2021.

Các công ty con, công ty liên kết

| Tên Công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Công ty con | | |
| Công ty CP Xây dựng Bất động sản Hodeco | Số 23 Nguyễn Hữu Cầu, phường 3, TP. Vũng Tàu | 51% |
| Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco | Thôn 9 Gò Găng, Xã Long Sơn, TP. Vũng Tàu | 60% |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu | Tầng 3, Hodeco Plaza, TP. Vũng Tàu số 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP. Vũng Tàu. | 100% |
| Công ty liên kết | | |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco | Số 203 Lê Hồng Phong, phường 8, TP. Vũng Tàu | 35% |

Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2021 là: 311.249.351.298 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2020 là: 231.280.506.524 đồng).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 370.315.519.504 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2021 lợi nhuận chưa phân phối là: 278.636.906.518 đồng).

Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hội đồng quản trị

| | | |
|-----------------------------|----------|------------------------------|
| Ông Đoàn Hữu Thuận | Chủ tịch | Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Ông Lê Viết Liên | Ủy viên | Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Ông Đoàn Hữu Hà Vinh | Ủy viên | Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Ông Nguyễn Tuấn Anh | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Ông Lê Quốc Trung | Ủy viên | Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Ông Lê Quý Định | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Ông Nguyễn Đình Duy | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Bà Bùi Thị Thịnh | Ủy viên | Miễn nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc | Ủy viên | Miễn nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Ông Yostinus Tomi Aryanto | Ủy viên | Miễn nhiệm ngày 21/04/2021 |

Ban điều hành

| | | |
|----------------------|-------------------|---------------------|
| Ông Đoàn Hữu Thuận | Chủ tịch HĐQT | |
| Ông Lê Viết Liên | Tổng Giám đốc | |
| Ông Đoàn Hữu Hà Vinh | Phó Tổng Giám đốc | |
| Bà Bùi Thị Thịnh | Kế toán trưởng | Đến ngày 31/10/2021 |
| Bà Mai Thị Tuyết Lan | Kế toán trưởng | Từ ngày 01/11/2021 |

Ban kiểm soát

| | | |
|----------------------|----------------|------------------------------|
| Ông Hồ Diên Tiểu | Trưởng ban | Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Ông Hoàng Chung Kiên | Kiểm soát viên | Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021 |
| Ông Phan Văn Thắng | Kiểm soát viên | Tái bổ nhiệm ngày 21/04/2021 |

Người đại diện theo pháp luật

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

Ông Lê Viết Liên – Tổng Giám đốc Công ty, được ông Đoàn Hữu Thuận ủy quyền để ký báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo giấy ủy quyền số 175/GUQ-PTN ngày 23/04/2021.

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP; Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám Đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ; Thông Tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 về qui định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo Thông Tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 của Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 54 kèm theo.

Phê duyệt bởi Hội đồng quản trị



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đoàn Hữu Thuận
Vũng Tàu, ngày 01 tháng 03 năm 2022

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Tổng Giám đốc
Lê Viết Liên



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 154/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 01 tháng 03 năm 2022, từ trang 7 đến trang 54, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
Phó Tổng Giám đốc



Hoàng Kim Thùy
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 1464-2018-133-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Hà Phương
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 4033-2018-133-1

Mẫu số: B 01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|-------|--------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100 | TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 2.670.419.985.510 | 2.106.246.724.306 |
| 110 | Tiền và các khoản tương đương tiền | V.1 | 61.691.370.942 | 29.928.379.415 |
| 111 | Tiền | | 61.691.370.942 | 29.928.379.415 |
| 112 | Các khoản tương đương tiền | | - | - |
| 120 | Đầu tư tài chính ngắn hạn | | 9.544.550.884 | 9.544.079.684 |
| 121 | Chứng khoán kinh doanh | V.2a | 9.544.906.075 | 9.544.906.075 |
| 122 | Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) | V.2a | (355.191) | (826.391) |
| 123 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | - | - |
| 130 | Các khoản phải thu ngắn hạn | | 730.995.447.443 | 455.131.846.813 |
| 131 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | V.3 | 585.184.369.740 | 382.927.343.258 |
| 132 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | V.4 | 145.992.728.384 | 43.175.112.628 |
| 133 | Phải thu nội bộ ngắn hạn | | - | - |
| 134 | Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | | - | - |
| 135 | Phải thu về cho vay ngắn hạn | | - | - |
| 136 | Phải thu ngắn hạn khác | V.5a | 5.916.158.142 | 33.789.004.717 |
| 137 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | V.3 | (6.097.808.823) | (4.759.613.790) |
| 139 | Tài sản thiếu chờ xử lý | | - | - |
| 140 | Hàng tồn kho | V.6 | 1.859.015.814.677 | 1.606.906.456.530 |
| 141 | Hàng tồn kho | | 1.859.314.862.296 | 1.607.205.504.149 |
| 149 | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | | (299.047.619) | (299.047.619) |
| 150 | Tài sản ngắn hạn khác | | 9.172.801.564 | 4.735.961.864 |
| 151 | Chi phí trả trước ngắn hạn | V.7a | 843.879.095 | 3.332.057.304 |
| 152 | Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | | 8.328.922.469 | 1.403.904.560 |
| 153 | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | - | - |
| 154 | Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | | - | - |
| 155 | Tài sản ngắn hạn khác | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|-------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 200 | TÀI SẢN DÀI HẠN | | 1.106.462.021.071 | 1.226.037.328.773 |
| 210 | Các khoản phải thu dài hạn | | 23.272.320.000 | 23.272.320.000 |
| 211 | Phải thu dài hạn của khách hàng | | - | - |
| 212 | Trả trước cho người bán dài hạn | | - | - |
| 213 | Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | | - | - |
| 214 | Phải thu nội bộ dài hạn | | - | - |
| 215 | Phải thu về cho vay dài hạn | | - | - |
| 216 | Phải thu dài hạn khác | V.5b | 23.272.320.000 | 23.272.320.000 |
| 219 | Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | | - | - |
| 220 | Tài sản cố định | | 341.179.811.634 | 851.671.159.981 |
| 221 | Tài sản cố định hữu hình | V.8 | 340.069.354.638 | 335.365.383.809 |
| 222 | Nguyên giá | | 424.672.064.457 | 410.890.297.066 |
| 223 | Giá trị hao mòn lũy kế (*) | | (84.602.709.819) | (75.524.913.257) |
| 227 | Tài sản cố định vô hình | V.9 | 1.110.456.996 | 516.305.776.172 |
| 228 | Nguyên giá | | 1.562.553.392 | 516.612.553.392 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế (*) | | (452.096.396) | (306.777.220) |
| 230 | Bất động sản đầu tư | V.10 | 53.594.530.464 | 42.921.238.154 |
| 231 | Nguyên giá | | 65.489.373.628 | 53.544.438.527 |
| 232 | Giá trị hao mòn lũy kế (*) | | (11.894.843.164) | (10.623.200.373) |
| 240 | Tài sản dở dang dài hạn | | 644.360.646.991 | 255.814.729.222 |
| 241 | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | V.11 | 642.750.747.247 | 250.134.916.137 |
| 242 | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | V.12 | 1.609.899.744 | 5.679.813.085 |
| 250 | Đầu tư tài chính dài hạn | V.2b | 23.809.840.168 | 22.371.696.761 |
| 251 | Đầu tư vào công ty con | | - | - |
| 252 | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 10.345.840.168 | 8.907.696.761 |
| 253 | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 13.464.000.000 | 13.464.000.000 |
| 254 | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*) | | - | - |
| 255 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | - | - |
| 260 | Tài sản dài hạn khác | | 20.244.871.814 | 29.986.184.655 |
| 261 | Chi phí trả trước dài hạn | V.7b | 19.102.670.310 | 29.699.026.039 |
| 262 | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | 1.142.201.504 | 287.158.616 |
| 263 | Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | | - | - |
| 268 | Tài sản dài hạn khác | | - | - |
| 269 | Lợi thế thương mại | | - | - |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 3.776.882.006.581 | 3.332.284.053.079 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|-------|--------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 300 | NỢ PHẢI TRẢ | | 2.292.904.517.624 | 2.190.145.432.192 |
| 310 | Nợ ngắn hạn | | 1.469.191.290.275 | 1.727.437.836.756 |
| 311 | Phải trả người bán ngắn hạn | V.13 | 167.581.504.334 | 115.438.251.175 |
| 312 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | V.14 | 199.851.896.489 | 90.347.501.617 |
| 313 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | V.15 | 96.854.521.103 | 619.369.069.842 |
| 314 | Phải trả người lao động | | 9.104.513.747 | 9.479.948.666 |
| 315 | Chi phí phải trả ngắn hạn | V.16 | 7.601.579.223 | 13.093.888.785 |
| 316 | Phải trả nội bộ ngắn hạn | | - | - |
| 317 | Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | | - | - |
| 318 | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | | 294.464.998 | 2.454.546 |
| 319 | Phải trả ngắn hạn khác | V.17a | 455.602.031.174 | 321.102.799.713 |
| 320 | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | V.19a | 521.782.333.494 | 554.942.110.129 |
| 321 | Dự phòng phải trả ngắn hạn | V.18 | 996.840.420 | - |
| 322 | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 9.521.605.293 | 3.661.812.283 |
| 323 | Quỹ bình ổn giá | | - | - |
| 324 | Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | | - | - |
| 330 | Nợ dài hạn | | 823.713.227.349 | 462.707.595.436 |
| 331 | Phải trả người bán dài hạn | | - | - |
| 332 | Người mua trả tiền trước dài hạn | | - | - |
| 333 | Chi phí phải trả dài hạn | | - | - |
| 334 | Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | | - | - |
| 335 | Phải trả nội bộ dài hạn | | - | - |
| 336 | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | | - | - |
| 337 | Phải trả dài hạn khác | V.17b | 1.570.900.374 | 1.472.874.283 |
| 338 | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | V.19b | 821.577.939.364 | 459.593.136.007 |
| 339 | Trái phiếu chuyển đổi | | - | - |
| 340 | Cổ phiếu ưu đãi | | - | - |
| 341 | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | - | - |
| 342 | Dự phòng phải trả dài hạn | V.18 | 564.387.611 | 1.641.585.146 |
| 343 | Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | | - | - |
| 400 | VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 1.483.977.488.957 | 1.142.138.620.887 |
| 410 | Vốn chủ sở hữu | | 1.483.977.488.957 | 1.142.138.620.887 |
| 411 | Vốn góp của chủ sở hữu | V.20 | 864.696.640.000 | 665.158.370.000 |
| 411a | Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 864.696.640.000 | 665.158.370.000 |
| 411b | Cổ phiếu ưu đãi | | - | - |
| 412 | Thặng dư vốn cổ phần | V.20 | 99.332.644.431 | 84.785.554.877 |
| 413 | Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | | - | - |
| 414 | Vốn khác của chủ sở hữu | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|-------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 415 | Cổ phiếu quỹ (*) | V.20 | - | (10.568.802.507) |
| 416 | Chênh lệch đánh giá lại tài sản | | - | - |
| 417 | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | | - | - |
| 418 | Quỹ đầu tư phát triển | V.20 | 126.874.171.240 | 103.700.238.464 |
| 420 | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | - | - |
| 421 | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | V.20 | 370.315.519.504 | 278.636.906.518 |
| 421a | Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước | | 60.976.213.244 | 48.480.989.536 |
| 421b | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | | 309.339.306.260 | 230.155.916.982 |
| 422 | Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | | - | - |
| 429 | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | V.20 | 22.758.513.782 | 20.426.353.535 |
| 430 | Nguồn kinh phí | | - | - |
| 431 | Nguồn kinh phí | | - | - |
| 432 | Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | | - | - |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 3.776.882.006.581 | 3.332.284.053.079 |



Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Mai Thị Tuyết Lan

Lê Viết Liên

Lập, ngày 01 tháng 03 năm 2022

Ghi chú: Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2021

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay VND | Năm trước VND |
|-------|--------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| 01 | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | VI.1 | 1.410.192.324.621 | 848.756.518.000 |
| 02 | Các khoản giảm trừ doanh thu | VI.2 | 57.869.693.186 | 9.783.926.027 |
| 10 | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | VI.3 | 1.352.322.631.435 | 838.972.591.973 |
| 11 | Giá vốn hàng bán | VI.4 | 866.462.591.023 | 464.359.357.699 |
| 20 | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 485.860.040.412 | 374.613.234.274 |
| 21 | Doanh thu hoạt động tài chính | VI.5 | 5.196.313.144 | 5.579.405.780 |
| 22 | Chi phí tài chính | VI.6 | 42.326.650.168 | 37.729.435.989 |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 41.795.454.701 | 37.726.535.189 |
| 25 | Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | | 1.438.143.406 | 65.805.749 |
| 26 | Chi phí bán hàng | VI.7 | 22.738.380.107 | 12.704.630.813 |
| 27 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | VI.8 | 40.335.190.062 | 40.221.354.009 |
| 30 | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 387.094.276.625 | 289.603.024.992 |
| 31 | Thu nhập khác | | 7.056.512.542 | 1.264.501.406 |
| 32 | Chi phí khác | | 3.463.483.105 | 2.203.358.058 |
| 40 | Lợi nhuận khác | VI.9 | 3.593.029.437 | (938.856.652) |
| 50 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 390.687.306.062 | 288.664.168.340 |
| 51 | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | VI.10 | 80.292.997.652 | 57.552.012.199 |
| 52 | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | VI.11 | (855.042.888) | (168.350.383) |
| 60 | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | 311.249.351.298 | 231.280.506.524 |
| 61 | Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | | 309.339.306.260 | 230.155.916.982 |
| 62 | Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | | 1.910.045.038 | 1.124.589.542 |
| 70 | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | VI.12 | 3.721 | 3.261 |

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Việt Liên

Lập, ngày 01 tháng 03 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay VND | Năm trước VND |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 01 | Lợi nhuận trước thuế | | 390.687.306.062 | 288.664.168.340 |
| | Điều chỉnh cho các khoản | | | - |
| 02 | Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 15.757.267.746 | 12.716.652.158 |
| 03 | Các khoản dự phòng | | 1.257.366.718 | 1.145.490.640 |
| 04 | Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại mục tiền | | - | - |
| 05 | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (5.362.139.173) | (3.966.711.891) |
| 06 | Chi phí lãi vay | | 41.795.454.700 | 37.726.535.189 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLD | | 444.135.256.053 | 336.286.134.436 |
| 09 | Tăng, giảm các khoản phải thu | | (254.981.856.460) | (59.379.868.998) |
| 10 | Tăng, giảm hàng tồn kho | | (129.725.189.257) | (651.333.178.565) |
| 11 | Tăng, giảm các khoản phải trả | | (251.048.929.424) | 756.617.330.536 |
| 12 | Tăng, giảm chi phí trả trước | | 13.084.533.937 | (18.261.769.342) |
| 13 | Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | | - | - |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (41.795.454.700) | (37.726.535.189) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (66.415.221.174) | (34.687.981.291) |
| 16 | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | | 1.490.000 | - |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (22.416.553.263) | (14.218.489.527) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | (309.161.924.288) | 277.295.642.060 |
| Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 21 | Tiền chi mua sắm, xây dựng & tài sản dài hạn khác | | (20.854.401.753) | (311.110.645.529) |
| 22 | Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác | | 519.090.910 | 559.210.885 |
| 23 | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (50.000.000.000) | - |
| 24 | Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | | 50.000.000.000 | 1.680.000.000 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (30.000.000.000) | (89.724.000.000) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | - |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 3.534.322.252 | 4.019.950.122 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (46.800.988.591) | (394.575.484.522) |
| Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 31 | Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu | | 59.973.792.061 | 2.400.000.000 |
| 32 | Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành | | - | (10.560.512.007) |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 1.090.056.769.932 | 583.468.919.866 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (761.231.743.210) | (481.206.057.762) |
| 35 | Tiền trả nợ gốc thuế tài chính | | - | - |
| 36 | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | (1.072.914.377) | (800.000.000) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 387.725.904.406 | 93.302.350.097 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay VND | Năm trước VND |
|-------|------------------------------------------------|-------------|----------------|------------------|
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | 31.762.991.527 | (23.977.492.365) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | | 29.928.379.415 | 53.905.871.780 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ | | - | - |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | V.1 | 61.691.370.942 | 29.928.379.415 |

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Lập, ngày 01 tháng 03 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính hợp nhất)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 28, ngày 28 tháng 10 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

| | | | |
|-------------------|---|-----------------|---------------|
| Vốn điều lệ | : | 864.696.640.000 | đồng Việt Nam |
| Số lượng cổ phiếu | : | 86.469.664 | cổ phiếu |
| Mệnh giá cổ phiếu | : | 10.000 | đồng Việt Nam |
| Mã chứng khoán | : | HDC | |

2. Cấu trúc Công ty

Chi nhánh của Công ty

Tên Chi nhánh

Địa chỉ

Xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch ⁽ⁱ⁾

Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P. 7, TP. Vũng Tàu. Mã số: 3500444601-006

Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn HODECO

Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP. Vũng Tàu. Mã số: 3500444601-007

- (i) Công ty đã quyết định giải thể Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch (Quyết định số 80/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 của Hội đồng quản trị), đồng thời thành lập Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO (Quyết định số 81/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 của Hội đồng quản trị). Công ty TNHH MTV hoạt động từ ngày 01/01/2022. Số liệu lập Báo cáo tài chính riêng được tổng hợp từ số liệu trong Báo cáo tài chính của Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch tại thời điểm 31/12/2021.

Các công ty con, công ty liên kết

| Tên | Lĩnh vực kinh doanh chính | Vốn điều lệ | % Sở hữu | % Biểu quyết |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|----------|--------------|
| Công ty con | | | | |
| Công ty CP Xây dựng & Bất động sản Hodeco | Xây lắp | 15 tỷ đồng | 51 | 51 |
| Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco | Sản xuất và xây lắp | 30 tỷ đồng | 60 | 60 |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu | Dịch vụ lưu trú, giải trí | 205 tỷ đồng | 100 | 100 |
| Công ty liên kết | | | | |
| Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Hodeco | Xây lắp | 16 tỷ đồng | 35 | 35 |
| Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn | Sản xuất gạch không nung | 12,5 tỷ đồng | 21,75 | 21,75 |

3. **Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh**

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

4. **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

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

1. **Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính theo đồng Việt Nam.

III. **CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

1. **Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính hợp nhất do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền đang chuyển và các khoản tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền thì được coi là các khoản tương đương tiền.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1. Nguyên tắc ghi nhận

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết). Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát của chính sách này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

2.2. Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng đầu tư cho mỗi khoản đầu tư tài chính bằng số vốn đã đầu tư và tính theo công thức sau:

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

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán :

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được tính cho mỗi loại chứng khoán và tính theo công thức sau:

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

3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và luôn được phản ánh theo giá gốc trong thời gian tiếp theo. Dự phòng phải thu khó đòi được trình bày trên một tài khoản riêng.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4. Hàng tồn kho

4.1. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

4.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

4.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp Kế khai thường xuyên.

4.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ kế toán cho các sản phẩm lỗi thời, hư hỏng, kém mất phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

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

5. Chi phí trả trước

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

5.1. Công cụ, dụng cụ

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

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

5.2. Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 02 năm.

5.3. Chi phí trả trước khác

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

6. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

6.1. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

| | | |
|---------------------------------|---|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | : | 06 - 50 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 cố định hữu hình khác | : | 03 - 15 năm |

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

6.2. Tài sản cố định vô hình

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

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

7. Bất động sản đầu tư

7.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

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

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

7.2. Phương pháp khấu hao

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

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

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

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn là các chi phí đầu tư xây dựng bất động sản để bán nhưng vượt quá chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty tại thời điểm báo cáo.

9. Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả người bán, phải trả nợ vay và phải trả khác là các khoản nợ được xác định về giá trị và thời gian và được ghi nhận theo nghĩa vụ thực tế phát sinh trong tương lai, liên quan đến hàng hóa, dịch vụ Công ty đã nhận được.

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

Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

10. Vay

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

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

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

11. Vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ | : 112.391.818.571 đồng |
| Trong đó: | |
| Chi phí đi vay được vốn hóa | : 70.596.363.870 đồng |
| Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | : 41.795.454.701 đồng |

12. Chi phí phải trả

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

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

13. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

14.1. Vốn góp của chủ sở hữu

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

14.2. Thặng dư vốn cổ phần

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

14.3. Cổ phiếu quỹ

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

14.4. Các quỹ

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

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

15. Phân phối lợi nhuận

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực

hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ (bất lợi thương mại hay còn gọi là lợi thế thương mại âm). Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp.

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

16.1. Doanh thu bán hàng

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

Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác)

Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

16.2. Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

4444
NG T
PH
TRIE
A-VU
T.B

16.3. Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

16.4. Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, Công ty ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;

Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

16.5. Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

16.6. Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

16.7. Doanh thu hoạt động tài chính

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

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã bán trong năm.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản đảm bảo các nguyên tắc sau:

Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;

Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

19. Chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

19.1. Chi phí tài chính

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

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với

khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

19.2. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

20. Lợi nhuận khác

20.1. Thu nhập khác

Gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Công ty.

20.2. Chi phí khác

Gồm những khoản chi phí phát sinh do các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động thông thường của Công ty.

21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại công ty là: 20%.

22. Báo cáo bộ phận

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

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

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

23. Ước tính kế toán

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

24. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và các khoản vay.

25. Bên liên quan

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

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

V. THÔNG TIN TRÌNH BÀY BỔ SUNG CHO NỘI DUNG TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt | 1.537.046.511 | 1.506.477.970 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 59.908.379.391 | 28.166.740.443 |
| VND | 59.904.904.879 | 28.162.660.843 |
| USD | 3.474.512 | 4.079.600 |
| Tiền đang chuyển | 245.945.040 | 255.161.002 |
| Cộng | 61.691.370.942 | 29.928.379.415 |

Trong tiền và tương đương tiền tại ngày 31/12/2021 có gốc ngoại tệ là: 147,20 USD; tại ngày 31/12/2020 có gốc ngoại tệ là: 173,60 USD.

2. Các khoản đầu tư tài chính

| a) Đầu tư tài chính ngắn hạn | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | | | |
|-----------------------------------------|-------------|------------------------|------------------|----------------------|---------|------------------------|------------------|----------------------|
| | SL | Giá gốc ^(a) | Dự phòng | Giá trị hợp lý | SL | Giá gốc ^(a) | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| Chứng khoán kinh doanh (Cổ phiếu) | | 9.544.906.075 | (355.191) | 9.544.550.884 | | 9.544.906.075 | (826.391) | 9.544.079.684 |
| Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ) | 62 | 1.055.791 | (355.191) | 700.600 | 62 | 1.055.791 | (826.391) | 229.400 |
| Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam (BID) | 5 | 82.952 | - | 82.952 | 5 | 82.952 | - | 82.952 |
| Công ty CP Cấp nước BR-VT (BWS) | 798.148 | 4.193.767.332 | - | 4.193.767.332 | 798.148 | 4.193.767.332 | - | 4.193.767.332 |
| Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB) | 756.250 | 5.350.000.000 | - | 5.350.000.000 | 756.250 | 5.350.000.000 | - | 5.350.000.000 |
| Cộng | | 9.544.906.075 | (355.191) | 9.544.550.884 | | 9.544.906.075 | (826.391) | 9.544.079.684 |

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

| Số đầu năm | Năm nay | | Năm trước | |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Trích lập dự phòng bổ sung | (826.391) | - | (826.391) | (925.591) |
| Hoàn nhập dự phòng | 471.200 | - | - | 99.200 |
| Số cuối năm | (355.191) | (355.191) | (826.391) | (826.391) |

b) Đầu tư tài chính dài hạn

| | Số cuối năm VND | | | Số đầu năm VND | | |
|-----------------------------------------|--------------------|-------|------------------------|-------------------|-------|------------------------|
| | SL | % | Giá gốc Dự phòng | SL | % | Giá gốc Dự phòng |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | | | | | |
| Công ty CP Dầu tự & Xây dựng Hodeco | 560.000 | 35 | 7.627.040.168 | 560.000 | 35 | 6.188.896.761 |
| Công ty CP Đại Hồng Sơn | 271.880 | 21,75 | 2.718.800.000 | 271.880 | 21,75 | 2.718.800.000 |
| Đầu tư vào đơn vị khác | | | | | | |
| Công ty CP Cấp nước Châu Đức | 1.346.400 | | 13.464.000.000 | 1.346.400 | | 13.464.000.000 |
| Cộng | | | 23.809.840.168 | | | 22.371.696.761 |

| 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | Số cuối năm VND | | Số đầu năm VND | |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị gốc | Dự phòng | Giá trị gốc | Dự phòng |
| Các khách hàng mua bất động sản | 511.763.610.378 | (219.360.000) | 327.001.533.188 | (219.360.000) |
| Các khách hàng khác | 73.420.759.362 | (5.878.448.823) | 55.925.810.070 | (4.540.253.790) |
| Cộng | 585.184.369.740 | (6.097.808.823) | 382.927.343.258 | (4.759.613.790) |

| 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Nguyễn Thị Hạnh ⁽ⁱ⁾ | 33.226.462.000 | 8.226.462.000 |
| Bà Nguyễn Thị Phương Tâm ⁽ⁱⁱ⁾ | 30.000.000.000 | - |
| Ông Hoàng Kim Minh ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 18.722.970.000 | - |
| Ông Đặng Văn Tàu ^(iv) | 15.000.000.000 | - |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco | 11.173.020.730 | 5.706.056.600 |
| Nguyễn Ngọc Tuấn | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á | 5.901.171.481 | 3.465.464.205 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển XD Đại Phát | 4.323.631.253 | - |
| Công ty TNHH Redbud Việt Nam | 3.040.400.000 | - |
| Công ty TNHH Xây dựng trang trí nội thất Mai Sơn | 2.113.196.130 | 1.262.343.960 |
| Công ty TNHH SX TM DV XD Tiến Phát | 1.988.924.874 | - |
| Công ty TNHH Xây lắp Đại Việt | 1.719.595.000 | - |
| Các nhà cung cấp khác | 8.783.356.916 | 14.514.785.863 |
| Cộng | 145.992.728.384 | 43.175.112.628 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan) | 11.173.020.730 | 5.706.056.600 |

- (i) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Vũng Tàu Wonderland.
(ii) Trả trước để mua cổ phần của Công ty CP TM&DV Bất động sản Nghi dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận.
(iii) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Cụm Tiểu thủ công nghiệp Phước Thắng.
(iv) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án tại huyện Long Điền, Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Phải thu khác

| a. Phải thu ngắn hạn khác | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---------------------------|--------------------|-------------------|
| Tạm ứng | 4.531.862.243 | 4.491.163.910 |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 18.000.000 | 8.000.000 |
| Phải thu khác | 1.366.295.899 | 29.289.840.807 |

| a. Phải thu ngắn hạn khác | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Cổ tức Công ty CP Cấp nước Bà Rịa – Vũng Tàu | 558.702.900 | - |
| Các khoản phải thu khác | 807.592.999 | 29.289.840.807 |
| Cộng | 5.916.158.142 | 33.789.004.717 |

| b. Phải thu dài hạn khác | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ký quỹ, ký cược dài hạn ⁽ⁱ⁾ | 23.272.320.000 | 23.272.320.000 |
| Cộng | 23.272.320.000 | 23.272.320.000 |

⁽ⁱ⁾ Trong đó có khoản ký quỹ số tiền 23.250.000.000 VND đảm bảo thực hiện dự án khu du lịch Đại Dương tại phường 11, Tp. Vũng Tàu cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

| 6. Hàng tồn kho | Số cuối năm VND | | Số đầu năm VND | |
|---------------------------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|
| | Giá trị gốc | Dự phòng | Giá trị gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 2.021.132.787 | (299.047.619) | 1.811.359.809 | (299.047.619) |
| Công cụ, dụng cụ | 115.277.174 | - | 65.317.043 | - |
| Chi phí sản xuất, KD dở dang ⁽ⁱ⁾ | 1.745.453.190.461 | - | 1.489.408.239.447 | - |
| Thành phẩm | 1.248.314.801 | - | 1.443.522.386 | - |
| Hàng hóa | 82.702.109 | - | 109.080.404 | - |
| Hàng hóa bất động sản ⁽ⁱⁱ⁾ | 110.394.244.964 | - | 114.367.985.060 | - |
| Cộng | 1.859.314.862.296 | (299.047.619) | 1.607.205.504.149 | (299.047.619) |

| ⁽ⁱ⁾ Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ngắn hạn | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Khu nhà ở phức hợp The Light City, P.12, TP. Vũng Tàu | 938.802.036.463 | 1.237.704.932.018 |
| Khu nhà ở phía Tây đường 3/2 | 72.600.696.988 | 101.814.033.246 |
| Khu du lịch giải trí Đại Dương Vũng Tàu | 640.341.688.283 | 68.158.445.785 |
| Khu nhà ở phía Đông đường 3/2 | 30.894.204.465 | 29.616.390.732 |
| Khu nhà Ecotown Phú Mỹ | 11.552.809.671 | 7.771.938.683 |
| Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ | 7.852.144.844 | 6.888.417.571 |
| Chung cư Ecotown Phú Mỹ | 6.358.286.996 | 6.181.886.996 |
| Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình tại P.9, TP. Vũng Tàu | 4.182.740.272 | 3.535.229.192 |
| Các công trình khác | 32.868.582.479 | 27.736.965.224 |
| Cộng | 1.745.453.190.461 | 1.489.408.239.447 |

| (ii) Hàng hóa bất động sản | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Căn hộ Fusion Suites tại số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu | 58.841.791.321 | 59.995.869.164 |
| Chung cư Lô A, số 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Vũng Tàu | 35.837.653.213 | 38.657.315.466 |
| Chung cư Bình Giã Resident | 10.912.804.541 | 10.912.804.541 |
| Khu dân cư Phú Mỹ, TX. Phú Mỹ | 4.616.523.889 | 4.616.523.889 |
| Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu (01 nền) | 185.472.000 | 185.472.000 |
| Cộng | 110.394.244.964 | 114.367.985.060 |

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.119.049.825.904 đồng.

7. Chi phí trả trước

| a) Chi phí trả trước ngắn hạn | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|-------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Chi phí dự án Khu nhà ở phức hợp The Light City | - | 971.844.347 |
| Chi phí chung cư Bình Giã | - | 740.252.376 |
| Phí tư vấn đợt 1 xây dựng hệ thống KPI | - | 624.479.091 |
| Chi phí phần mềm và bản quyền | 300.229.930 | 311.239.123 |
| Chi phí mua bảo hiểm | 374.617.990 | 266.164.839 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 63.529.182 | 108.163.191 |
| Chi phí quảng cáo dự án The Light City | - | 17.413.409 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 105.501.994 | 292.500.928 |
| Cộng | 843.879.095 | 3.332.057.304 |

| b) Chi phí trả trước dài hạn | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu | 11.763.694.413 | 20.447.984.266 |
| Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu | 2.783.373.780 | 4.994.765.112 |
| Chi phí chung phục vụ hoạt động của Văn phòng Công ty | 1.402.819.428 | 1.429.898.352 |
| Chi phí sửa chữa, cải tạo nhà cho thuê | 370.178.216 | 740.356.432 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 1.302.338.030 | 1.871.509.203 |
| Chi phí khác | 1.480.266.443 | 214.512.674 |
| Cộng | 19.102.670.310 | 29.699.026.039 |

| 8. Tài sản cố định hữu hình | Nhà cửa | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý | TSCĐ khác (Fusion Suite) | Tổng cộng VND |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 41.708.486.835 | 29.165.959.973 | 39.501.112.084 | 2.972.288.641 | 297.542.449.533 | 410.890.297.066 |
| Mua trong năm | - | 1.018.823.200 | 9.936.504.545 | 591.660.910 | - | 11.546.988.655 |
| Đầu tư XDCB hoàn thành | 7.576.705.353 | - | - | - | - | 7.576.705.353 |
| Thanh lý, nhượng bán | (3.953.348.547) | (94.463.000) | (931.805.252) | (362.309.818) | - | (5.341.926.617) |
| Phân loại nhóm | - | 4.789.000.000 | (4.789.000.000) | - | - | - |
| Số dư cuối kỳ | 45.331.843.641 | 34.879.320.173 | 43.716.811.377 | 3.201.639.733 | 297.542.449.533 | 424.672.064.457 |
| Hao mòn lũy kế | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 23.601.846.159 | 23.735.006.262 | 19.943.705.719 | 2.354.684.198 | 5.889.670.919 | 75.524.913.257 |
| Khấu hao trong năm | 1.987.620.420 | 1.515.194.792 | 3.201.346.944 | 442.796.987 | 7.143.346.636 | 14.290.305.779 |
| Thanh lý, nhượng bán | (3.953.348.547) | (94.463.000) | (802.387.852) | (362.309.818) | - | (5.212.509.217) |
| Số dư cuối năm | 21.636.118.032 | 25.155.738.054 | 22.342.664.811 | 2.435.171.367 | 13.033.017.555 | 84.602.709.819 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 18.106.640.676 | 5.430.953.711 | 19.557.406.365 | 617.604.443 | 291.652.778.614 | 335.365.383.809 |
| Tại ngày cuối năm | 23.695.725.609 | 9.723.582.119 | 21.374.146.566 | 766.468.366 | 284.509.431.978 | 340.069.354.638 |

Số cuối năm VND

Số đầu năm VND

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp các khoản vay:
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

20.760.231.952
37.150.787.976

22.360.252.534
39.963.919.904

| 9. Tài sản cố định vô hình | Quyền sử dụng đất | Công nghệ chuyển giao | Phần mềm máy vi tính | Tổng cộng VND |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư đầu năm | 515.000.000.000 | 50.000.000 | 1.562.553.392 | 516.612.553.392 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (50.000.000) | - | (50.000.000) |
| Biến động khác ⁽¹⁾ | (515.000.000.000) | - | - | (515.000.000.000) |
| Số dư cuối năm | - | - | 1.562.553.392 | 1.562.553.392 |
| Hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư đầu năm | - | 50.000.000 | 256.777.220 | 306.777.220 |
| Khấu hao trong năm | - | - | 195.319.176 | 195.319.176 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (50.000.000) | - | (50.000.000) |
| Số dư cuối năm | - | - | 452.096.396 | 452.096.396 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 515.000.000.000 | - | 1.305.776.172 | 516.305.776.172 |
| Tại ngày cuối năm | - | - | 1.110.456.996 | 1.110.456.996 |

⁽¹⁾ Giá trị quyền sử dụng đất Khu du lịch Đại Dương tại phường 11, thành phố Vũng Tàu được chuyển sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn về việc đầu tư xây dựng Khu du lịch giải trí Đại Dương.

10. Bất động sản đầu tư

| a) Bất động sản đầu tư cho thuê | Quyền sử dụng đất | Cơ sở hạ tầng | Tổng cộng VND |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu năm | 17.741.150.000 | 35.803.288.527 | 53.544.438.527 |
| Đầu tư XD hoàn thành | - | 2.819.662.253 | 2.819.662.253 |
| Số dư cuối năm | 17.741.150.000 | 38.622.950.780 | 56.364.100.780 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu năm | - | 10.623.200.373 | 10.623.200.373 |
| Khấu hao trong năm | - | 1.271.642.791 | 1.271.642.791 |
| Số dư cuối năm | - | 11.894.843.164 | 11.894.843.164 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày đầu năm | 17.741.150.000 | 25.180.088.154 | 42.921.238.154 |
| Tại ngày cuối năm | 17.741.150.000 | 26.728.107.616 | 44.469.257.616 |

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp các khoản vay: | 31.067.091.359 | 31.848.689.621 |

b) Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

Nguyên giá

Số dư đầu năm

Mua trong năm

Số dư cuối năm

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm

Khấu hao trong năm

Số dư cuối năm

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm

Tại ngày cuối năm

Quyền sử dụng đất
VND

| |
|----------------------|
| - |
| 9.125.272.848 |
| 9.125.272.848 |
| - |
| - |
| - |
| - |
| 9.125.272.848 |

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

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

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

| Tên bất động sản đầu tư cho thuê | Nguyên giá VND | Hao mòn lũy kế VND | Giá trị còn lại VND |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại Hodeco Plaza, phường 7, TP. Vũng Tàu | 41.189.097.935 | 10.122.006.576 | 31.067.091.359 |
| Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, TP. Vũng Tàu | 8.074.195.742 | 1.278.414.333 | 6.795.781.409 |
| Tầng lửng lô A, Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3, TP. Vũng Tàu | 7.100.807.103 | 494.422.255 | 6.606.384.848 |
| Cộng | 56.364.100.780 | 11.894.843.164 | 44.469.257.616 |

| 11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Khu nhà ở tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu | 375.204.482.239 | - |
| Khu nhà ở tại Bãi Dâu, phường 5, TP. Vũng Tàu | 87.171.973.013 | 83.693.882.495 |
| Cụm tiểu thủ Công Nghiệp & ĐT Phước Thắng, TP Vũng Tàu | 71.090.903.040 | 42.125.171.157 |
| Khu Biệt thự Ngọc Tước 2, phường 8, TP Vũng Tàu | 57.792.696.415 | 72.825.169.945 |
| Chung cư Thống Nhất, phường 3, TP Vũng Tàu | 43.891.307.774 | 43.891.307.774 |
| Dự án khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland | 5.033.695.188 | 5.033.695.188 |
| Siêu thị chung cư 25 tầng Ngọc Tước, TP Vũng Tàu | 1.609.090.909 | 1.609.090.909 |
| Quyền SD đất tại đường Huỳnh Khương Ninh, TP Vũng Tàu | 956.598.669 | 956.598.669 |
| Cộng | 642.750.747.247 | 250.134.916.137 |
| Giá trị ghi sổ của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 203.763.274.736 đồng. | | |
| 12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
| Văn phòng Công ty CP Bê tông và Xây lắp HODECO | 1.609.899.744 | - |
| Trạm bê tông HODECO - Gò Găng - Long Sơn | - | 5.679.813.085 |
| Cộng | 1.609.899.744 | 5.679.813.085 |
| 13. Phải trả người bán ngắn hạn | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
| Đỗ Văn Tạng | 60.102.490.000 | - |
| Đặng Phương Vy | 26.797.250.000 | - |
| Đặng Văn Tàu | 10.337.210.000 | - |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco | 9.306.274.664 | 29.764.733.604 |
| Công ty TNHH TM-DV-XD Hoàng Anh | 9.784.145.200 | 6.300.974.000 |
| Công ty CP Phát triển TM Toàn Khoa | 7.009.265.300 | 7.675.417.400 |
| Doanh nghiệp tư nhân Yến Nhung | 4.501.106.230 | 4.024.381.374 |
| Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ LAMA IDICO | 3.645.315.440 | - |
| Công ty TNHH Anh Cường Thịnh | 3.392.605.310 | 15.456.928.284 |
| Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh VLXD FICO | 3.241.656.200 | - |
| Công ty TNHH XD Kỹ thuật Cơ điện VNEC | 1.005.923.261 | 11.241.039.549 |
| Các nhà cung cấp khác | 28.458.262.729 | 40.974.776.964 |
| Cộng | 167.581.504.334 | 115.438.251.175 |
| Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan) | 9.306.274.664 | 29.764.733.604 |

| 14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Các khách hàng mua bất động sản | 199.213.003.290 | 90.088.483.881 |
| Các khách hàng khác | 638.893.199 | 259.017.736 |
| Cộng | 199.851.896.489 | 90.347.501.617 |

| 15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | Đầu năm VND | Số phải nộp VND | Số đã thực nộp VND | Cuối năm VND |
|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | 14.246.009.305 | 81.839.044.504 | 71.943.957.314 | 24.141.096.495 |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt | 15.212.940 | 62.263.704 | 74.048.960 | 3.427.684 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 57.595.278.109 | 80.292.997.652 | 66.415.221.174 | 71.473.054.587 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 2.326.229.659 | 6.635.453.171 | 7.730.907.539 | 1.230.775.291 |
| Thuế bảo vệ môi trường & khác | 545.186.339.829 | 1.023.326.551 | 546.209.666.380 | - |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | - | 1.303.001.858 | 1.296.834.812 | 6.167.046 |
| Phí, lệ phí và phải nộp khác | - | 4.950.161.818 | 4.950.161.818 | - |
| Cộng | 619.369.069.842 | 176.106.249.258 | 698.620.797.997 | 96.854.521.103 |

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

| 16. Chi phí phải trả ngắn hạn | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Dự án đôi Ngọc Tước 2, phường 8, TP. Vũng Tàu | 1.726.759.545 | 1.726.759.545 |
| Chi phí xây dựng khách sạn Fusion Vũng Tàu | 3.605.265.108 | 5.267.950.784 |
| Trích trước chi phí cho hoạt động Fusion Suite | 1.362.841.463 | 1.696.939.834 |
| Chi phí khu dân cư Phú Mỹ | 341.790.289 | 341.790.289 |
| Lãi trái phiếu phải trả | - | 3.908.333.333 |
| Chi phí phải trả khác | 564.922.818 | 152.115.000 |
| Cộng | 7.601.579.223 | 13.093.888.785 |

| 17. Phải trả khác | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|
| a) Phải trả ngắn hạn khác | | |
| Kinh phí công đoàn | 570.276.072 | 198.162.626 |
| Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp | 70.552.574 | 100.961.268 |
| Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn | 529.122.715 | 875.724.000 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 454.432.079.813 | 319.927.951.819 |

| a) Phải trả ngắn hạn khác | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Nhận góp vốn liên doanh dự án 34.939 m ² , phường 10 | - | 3.826.036.300 |
| Nhận góp vốn dự án The Light City | - | 240.290.198.000 |
| Nhận góp vốn dự án Đại Dương Vũng Tàu | 390.000.000.000 | - |
| Nhận góp vốn dự án Nhà trẻ, khu VH TT, TX. Phú Mỹ | 17.398.750.000 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát | 16.453.977.140 | 22.353.977.140 |
| Phạm Thị Thu Lộc | 6.400.000.000 | 5.546.000.000 |
| Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion | 2.939.216.091 | 2.928.712.724 |
| Châu Anh Dũng | - | 9.652.225.806 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 21.240.136.582 | 35.330.801.849 |
| Cộng | 455.602.031.174 | 321.102.799.713 |
| b) Phải trả dài hạn khác | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
| Nhận ký quỹ ký cược dài hạn | 1.570.900.374 | 1.472.874.283 |
| Cộng | 1.570.900.374 | 1.472.874.283 |
| 18. Dự phòng phải trả | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn | 996.840.420 | - |
| Dự phòng bảo hành chung cư Bình An, phường 10 | 996.840.420 | - |
| Dự phòng phải trả dài hạn | 564.387.611 | 1.641.585.146 |
| Dự phòng bảo hành chung cư Bình An, phường 10 | - | 996.840.420 |
| Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giả Resident | 564.387.611 | 644.744.726 |
| Cộng | 1.561.228.031 | 1.641.585.146 |

19. Vay

a) Vay ngắn hạn

| | Số cuối năm VND | | Số trong năm VND | | Số đầu năm VND | |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Vay ngắn hạn | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽ⁱ⁾ | 277.257.745.242 | 277.257.745.242 | 383.613.267.829 | 437.990.274.309 | 331.634.751.722 | 331.634.751.722 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾ | 79.113.284.927 | 79.113.284.927 | 181.508.715.362 | 187.795.345.893 | 85.399.915.458 | 85.399.915.458 |
| Ngân hàng Liên doanh Việt Nga ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 9.099.569.700 | 9.099.569.700 | 29.266.569.700 | 41.653.149.560 | 21.486.149.560 | 21.486.149.560 |
| Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu | 75.945.853.615 | 75.945.853.615 | 84.125.945.767 | 90.570.553.954 | 82.390.461.802 | 82.390.461.802 |
| Ngân hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex ^(iv) | - | - | 11.113.000.000 | 46.702.000.000 | 35.589.000.000 | 35.589.000.000 |
| Công ty TNHH Lương Gia ^(v) | 68.549.037.000 | 68.549.037.000 | 68.549.037.000 | 69.769.224.902 | 69.769.224.902 | 69.769.224.902 |
| Vay các đối tượng khác ^(vi) | 25.000.000.000 | 25.000.000.000 | - | - | 25.000.000.000 | 25.000.000.000 |
| | 19.550.000.000 | 19.550.000.000 | 9.050.000.000 | 1.500.000.000 | 12.000.000.000 | 12.000.000.000 |
| | 244.524.588.252 | 244.524.588.252 | 244.524.588.252 | 125.079.580.529 | 125.079.580.629 | 125.079.580.629 |
| Vay dài hạn đến hạn trả (*) | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Quân đội, CN Vũng Tàu | - | - | - | 796.830.017 | 796.830.017 | 796.830.017 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 56.000.000.000 | 56.000.000.000 | 56.000.000.000 | 56.000.000.000 | 56.000.000.000 | 56.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông | 16.392.661.440 | 16.392.661.440 | 16.392.661.440 | 9.570.353.712 | 9.570.353.712 | 9.570.353.712 |
| Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu | - | - | - | 2.166.660.000 | 2.166.660.000 | 2.166.660.000 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 149.790.000.000 | 149.790.000.000 | 149.790.000.000 | 45.900.000.000 | 45.900.000.000 | 45.900.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga | 15.022.426.812 | 15.022.426.812 | 15.022.426.812 | 10.645.736.900 | 10.645.736.900 | 10.645.736.900 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | 655.500.000 | 655.500.000 | 655.500.000 | - | - | - |
| Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex | 6.664.000.000 | 6.664.000.000 | 6.664.000.000 | - | - | - |
| | 1.772.222.222 | 1.772.222.222 | 1.772.222.222 | 100.000.000.000 | 98.227.777.778 | 98.227.777.778 |
| Mệnh giá trái phiếu | | | | | | |
| Trái phiếu Doanh nghiệp | - | - | - | 100.000.000.000 | 98.227.777.778 | 98.227.777.778 |
| | 1.772.222.222 | 1.772.222.222 | 1.772.222.222 | 100.000.000.000 | 98.227.777.778 | 98.227.777.778 |
| Cộng | 521.782.333.494 | 521.782.333.494 | 629.910.078.303 | 663.069.854.938 | 554.942.110.129 | 554.942.110.129 |

i. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/600346/HĐTD ngày 30/11/2021; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức vay: 100.000.000.000 đồng (Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngân hạn của khách hàng tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngân hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/600346/HĐTD ngày 30/11/2020 sang); Lãi suất: 8,25%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 63.490.618.978 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 165.496.022.180 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/600327/HĐTD ngày 03/02/2021; Hạn mức tín dụng: 5.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Lãi suất: 6%/năm; Số dư tiền vay tại ngày 31/12/2021: 5.000.000.000 đồng; Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên thứ ba; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 4.950.200.000 đồng.

Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2021/60037/HĐTD ngày 21/10/2021; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Thời hạn vay theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Hạn mức cấp tín dụng: 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,3%/năm; Số dư ngày 31/12/2021: 10.622.665.949 đồng. Tài sản đảm bảo: Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên thứ ba. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 27.224.000.000 đồng.

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

Hợp đồng cho vay hạn mức số 301.31.2021-HDCVHM/NHCT880-HODECOC ngày 20/12/2021; Hạn mức cho vay: 15.000.000.000 đồng (Hạn mức cho vay bao gồm cả các khoản nợ được điều chỉnh bởi Hợp đồng cho vay hạn mức số 3008/2020-HDCVHM/NHCT880-HODECOC ngày 22/09/2020); Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh sản xuất bê tông và ống cống; Lãi suất: 5,5 %/năm; Tài sản đảm bảo: Các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba; Số dư tiền vay tại ngày 31/12/2021: 9.099.569.700 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 9.738.000.000 đồng.

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 08/2021/25435/HĐHM ngày 29/11/2021; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng (Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ bảo lãnh, mở L/C (nếu có) của khách hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngân hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 07/2020/25435/HĐHM ngày 27/11/2020 sang); Lãi suất: 8,05%/năm; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Tài sản đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021 là: 75.945.853.615 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 95.008.000.000 đồng.

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

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.30358/2021/HĐTĐHM-DN/PG Bank VT 28/09/2021; Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 28/09/2021; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất: 9%/năm; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Công ty; Số dư nợ tại ngày 31/12/2021: 47.555.200.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng.

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

vi. Các khoản vay ngân hàng khác

Là khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 19.550.000.000 đồng; Kỳ hạn vay: 1 năm tính từ ngày bên cho vay chuyển đủ số tiền vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: từ 10% đến 11%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.

(*) **Vay dài hạn đến hạn trả:** Xem thuyết minh chi tiết tại mục V.19 (b) - **Vay dài hạn.**

b) Vay dài hạn

| | Cuối năm | | Trong năm | | Đầu năm | |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | | VND | | VND | |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽ⁱ⁾ | 470.392.706.504 | 470.392.706.504 | 437.608.819.704 | 176.855.000.000 | 209.638.886.800 | 209.638.886.800 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾ | 112.000.000.000 | 112.000.000.000 | - | 84.000.000.000 | 196.000.000.000 | 196.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 52.311.603.972 | 52.311.603.972 | 16.142.516.620 | 15.392.500.415 | 51.561.587.767 | 51.561.587.767 |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông ^(iv) | 49.000.000.000 | 49.000.000.000 | 70.000.000.000 | 23.392.661.440 | 2.392.661.440 | 2.392.661.440 |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong ^(v) | 31.709.630.600 | 31.709.630.600 | 31.709.630.600 | - | - | - |
| Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex ^(vi) | 8.338.000.000 | 8.338.000.000 | 20.000.000.000 | 11.662.000.000 | - | - |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ^(vii) | 1.682.875.000 | 1.682.875.000 | 2.830.000.000 | 1.147.125.000 | - | - |
| Các khoản vay dài hạn khác ^(viii) | 96.143.123.288 | 96.143.123.288 | 96.143.123.288 | - | - | - |
| Cộng | 821.577.939.364 | 821.577.939.364 | 674.434.090.212 | 312.449.286.855 | 459.593.136.007 | 459.593.136.007 |

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

Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 8%/năm đến 8,3%/năm; Thời hạn vay: 96 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, TP. Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 82.298.250.238 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 32.500.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 49.798.250.238 đồng.

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,5%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 m² để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, TP. Vũng Tàu (giai đoạn 1); Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 85.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 60.600.000.000 đồng.

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH/01 ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,3%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng để tạo quỹ đất cho dự án Trần Phú Bãi Dâu, Phường 5, TP. Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 15.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 5.270.000.000 đồng. Vay dài hạn là: 9.730.000.000 đồng.

Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,3%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở Hải Đăng "The light city" (Đợt 1 - Giai đoạn 1) tại phường 12, TP. Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 437.884.456.266 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 350.264.456.266 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

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

Hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất từ 8,5%/năm đến 9,1%/năm; Thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 168.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 112.000.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.

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

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 9,55%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 67.334.030.784 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 15.022.426.812 đồng; vay dài hạn: 52.311.603.972 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng.

iv. Ngân hàng TMCP Phương Đông, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HĐTD-DN ngày 22/07/2016; Hạn mức cho vay 80.916.850.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/lần, thời hạn vay 66 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 2.392.661.440 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 2.392.661.440 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 43.729.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-DN ngày 14/04/2021; Hạn mức cho vay 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/lần, thời hạn vay 60 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021: 63.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 49.000.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 159.551.000.000 đồng.

v. Ngân hàng TMCP Tiên phong, Chi nhánh Sài Gòn

Hợp đồng cho vay số 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức cho vay: 1.000.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Mục đích vay: Thanh toán chi phí của Dự án Khu Đô thị Phước Thắng; Lãi suất: 10,3%/năm (trong 01 năm đầu, các năm sau điều chỉnh lãi suất 03 tháng/lần); Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 31.709.630.600 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 591.050.000.000 đồng.

vi. Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 51020142/2021/HĐTDH.DN/PGBankVT ngày 01/04/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Phục vụ vốn đầu tư các dự án của Công ty; Lãi suất 9,4%/năm; Thời hạn cho vay 36 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 15.002.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 6.664.000.000 đồng. Vay dài hạn: 8.338.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng.

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

Hợp đồng vay dự án đầu tư số 1301/2021-HĐCVDA/TD/NHCT880-HODECOCC ngày 22/02/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích vay: Đầu tư tài sản trạm trộn bê tông HTEN-120-4MS4500-CR Lãi suất: 8,4%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Trạm trộn bê tông của công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 851.500.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 198.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 653.500.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 5.267.990.000 đồng.

Hợp đồng vay dự án đầu tư số 3103/2021-HĐCVDA/TD/NHCT880-HODECOCC ngày 14/04/2021; Hạn mức vay: 1.830.000.000 đồng; Thời hạn vay: 48 tháng; Mục đích vay: Mua 3 xe trộn bê tông HOWO/ZOOMLION; Lãi suất: 8,4%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Các xe trộn bê tông của công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 1.486.875.000 đồng. Trong đó vay dài hạn trả lãi: 457.500.000 đồng; Vay dài hạn là: 1.029.375.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 3.660.000.000 đồng.

viii. Các khoản vay dài hạn khác

Là khoản vay dài hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021: 96.143.123.288 đồng; Kỳ hạn vay: 3 năm tính từ ngày bên cho vay chuyển đủ số tiền cho vay vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 10%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.

20. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

| Khoản mục | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng cộng VND |
|------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Số dư đầu năm trước | 579.244.400.000 | 84.785.554.877 | (8.290.500) | 89.028.922.140 | 165.284.655.814 | 239.242.112.500 | 1.157.577.354.831 |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | - | 230.155.916.982 | 1.124.589.542 | 231.280.506.524 |
| Mua cổ phiếu quỹ | - | - | (10.560.512.007) | - | - | - | (10.560.512.007) |
| Trích lập các quỹ | - | - | - | 14.671.316.324 | (30.889.696.278) | (140.348.507) | (16.358.728.461) |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu | 85.913.970.000 | - | - | - | (85.913.970.000) | - | - |
| Chia cổ tức bằng tiền mặt | - | - | - | - | - | (800.000.000) | (800.000.000) |
| Cổ đông không kiểm soát bán CP ⁽ⁱ⁾ | - | - | - | - | - | (221.400.000.000) | (221.400.000.000) |
| Cổ đông không kiểm soát mua CP ⁽ⁱⁱ⁾ | - | - | - | - | - | 2.400.000.000 | 2.400.000.000 |
| Số dư cuối năm trước | 665.158.370.000 | 84.785.554.877 | (10.568.802.507) | 103.700.238.464 | 278.636.906.518 | 20.426.353.535 | 1.142.138.620.887 |
| Số dư đầu năm nay | 665.158.370.000 | 84.785.554.877 | (10.568.802.507) | 103.700.238.464 | 278.636.906.518 | 20.426.353.535 | 1.142.138.620.887 |
| Tăng vốn do chia cổ tức ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 166.280.370.000 | - | - | - | (166.280.370.000) | - | - |

| Khoản mục | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng cộng VND |
|--------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Tăng vốn do phát hành ESOP ^(iv) | 33.257.900.000 | - | - | - | - | - | 33.257.900.000 |
| Lãi trong năm nay | - | - | - | - | 309.339.306.260 | 1.910.045.038 | 311.249.351.298 |
| Bán cổ phiếu quỹ ^(v) | - | 14.547.089.554 | 10.568.802.507 | - | - | - | 25.115.892.061 |
| Trích lập các quỹ ^(vi) | - | - | - | 23.173.932.776 | (51.380.323.274) | (104.970.414) | (28.311.360.912) |
| Chia cổ tức bằng tiền | - | - | - | - | - | (1.072.914.377) | (1.072.914.377) |
| Cổ đông không kiểm soát góp vốn ^(vii) | - | - | - | - | - | 1.600.000.000 | 1.600.000.000 |
| Số dư cuối năm | 864.696.640.000 | 99.332.644.431 | - | 126.874.171.240 | 370.315.519.504 | 22.758.513.782 | 1.483.977.488.957 |

(i) Cổ đông không kiểm soát bán cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu cho Công ty mẹ.

(ii) Cổ đông không kiểm soát mua cổ phần của Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco.

(iii) Công ty đã phát hành 16.628.037 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 với tỷ lệ 25% cho các cổ đông hiện hữu và phát hành thêm 3.325.790 cổ phiếu cho lãnh đạo chủ chốt và nhân viên trong công ty theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 43/NQ.DHCD ngày 21/04/2021. Qua 02 lần phát hành cổ phiếu, vốn của Công ty tăng từ 665.158.370.000 VND lên 864.696.640.000 VND. Ngày 28/10/2021, sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 28 cho Công ty do tăng vốn điều lệ sau 02 đợt phát hành.

(iv) Từ ngày 07/01/2021 đến ngày 03/02/2021 Công ty đã bán 640.829 cổ phiếu quỹ với giá bán trung bình 39.244 đồng/CP.

(v) Công ty đã phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 43/NQ.DHCD ngày 21/04/2021.

(vi) Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| Cổ đông | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---------------------|------------------------|------------|------------------------|------------|
| | Giá trị VND | % | Giá trị VND | % |
| Ông Trần Minh Chính | - | - | 145.136.380.000 | 21,82 |
| Ông Đoàn Hữu Thuận | 82.125.960.000 | 9,50 | 62.187.170.000 | 9,35 |
| Các cổ đông khác | 782.570.680.000 | 90,50 | 457.834.820.000 | 68,83 |
| Cộng | 864.696.640.000 | 100 | 665.158.370.000 | 100 |

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Vốn góp đầu năm | 665.158.370.000 | 579.244.400.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | 199.538.270.000 | 85.913.970.000 |
| Vốn góp giảm trong năm | - | - |
| Vốn góp cuối năm | 864.696.640.000 | 665.158.370.000 |

d) Cổ phiếu (mã chứng khoán HDC)

| | Số cuối năm Cổ phiếu | Số đầu năm Cổ phiếu |
|----------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 86.469.664 | 66.515.837 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 86.469.664 | 66.515.837 |
| Cổ phiếu phổ thông | 86.469.664 | 66.515.837 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | - | 640.829 |
| Cổ phiếu phổ thông | - | 640.829 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 86.469.664 | 65.875.008 |
| Cổ phiếu phổ thông | 86.469.664 | 65.875.008 |
| Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP | | |

e) Chia cổ tức tại Công ty mẹ

Trong năm 2021, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông của Công ty số 43/NQ.ĐHCD ngày 21/04/2021 như sau:

| | | |
|-------------------------------------|---|----------------------|
| Tỷ lệ chia cổ tức bằng cổ phiếu | : | 25% |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu | : | 166.280.370.000 đồng |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | : | 22.954.904.942 đồng |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | : | 22.954.904.942 đồng |
| Trích khen thưởng Hội đồng quản trị | : | 4.954.904.942 đồng |

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

| 1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | Năm nay VND | Năm trước VND |
|----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán thành phẩm | 118.773.275.469 | 110.697.132.951 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 63.187.316.363 | 81.882.141.969 |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 488.954.575 | 12.469.381.312 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 1.227.742.778.214 | 643.707.861.768 |
| Cộng | 1.410.192.324.621 | 848.756.518.000 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Giảm giá hàng bán | 1.756.272.728 | - |
| Hàng bán bị trả lại | 56.113.420.458 | 9.783.926.027 |
| Cộng | 57.869.693.186 | 9.783.926.027 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Doanh thu thuần bán thành phẩm | 118.773.275.469 | 110.697.132.951 |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ | 63.187.316.363 | 81.882.141.969 |
| Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng | (762.772.698) | 12.469.381.312 |
| Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản | 1.171.124.812.301 | 633.923.935.741 |
| Cộng | 1.352.322.631.435 | 838.972.591.973 |
| 4. Giá vốn hàng bán | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Giá vốn của thành phẩm đã bán | 106.489.526.118 | 99.027.701.953 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 94.719.014.490 | 98.526.643.589 |
| Giá vốn của hợp đồng xây dựng | - | 10.089.024.115 |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 665.254.050.415 | 256.715.988.042 |
| Cộng | 866.462.591.023 | 464.359.357.699 |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 999.305.056 | 300.878.122 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 2.650.855.100 | 3.719.072.000 |

| 5. Doanh thu hoạt động tài chính | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán | 1.546.152.988 | 1.559.455.658 |
| Cộng | 5.196.313.144 | 5.579.405.780 |
| | | |
| 6. Chi phí tài chính | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Lãi tiền vay | 41.795.454.701 | 37.726.535.189 |
| Lãi chậm trả | - | - |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | - | 3.000.000 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán KD và tổn thất đầu tư | (471.200) | (99.200) |
| Chi phí tài chính khác | 531.666.667 | - |
| Cộng | 42.326.650.168 | 37.729.435.989 |
| | | |
| 7. Chi phí bán hàng | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Chi phí cho nhân viên bán hàng | 5.320.355.703 | 4.219.352.138 |
| Chi phí môi giới, tiếp thị, quảng cáo, phục vụ bán hàng | 12.925.248.209 | 4.957.849.210 |
| Chi phí thương hiệu Fusion | - | 176.523.295 |
| Chi phí vận chuyển | 3.630.150.815 | 3.206.442.000 |
| Chi phí khác | 862.625.380 | 144.464.170 |
| Cộng | 22.738.380.107 | 12.704.630.813 |
| | | |
| 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Chi phí cho nhân viên quản lý | 22.910.324.908 | 18.728.019.675 |
| Chi phí hội nghị, tiếp khách | 4.654.141.365 | 10.132.834.782 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 1.585.791.252 | 1.215.715.418 |
| Dự phòng phải thu khó đòi | 1.338.195.033 | 1.367.494.041 |
| Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng | 2.640.198.990 | 2.652.559.424 |
| Chi phí khác | 7.206.538.514 | 6.124.730.669 |
| Cộng | 40.335.190.062 | 40.221.354.009 |

| 9. Lợi nhuận khác | Năm nay VND | Năm trước VND |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Thu nhập khác | 7.056.512.542 | 1.264.501.406 |
| Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng | - | 518.373.700 |
| Thu nhập từ thanh lý bán TSCĐ | 389.673.514 | 222.847.248 |
| Chuyển nhượng quyền mua căn hộ The Light City | 6.463.901.182 | - |
| Thu nhập khác | 202.937.846 | 224.283.717 |
| Chi phí khác | 3.463.483.105 | 2.203.358.058 |
| Chi phí thanh lý TSCĐ | - | 318.595.290 |
| Các khoản bị phạt hành chính, chậm nộp thuế | 3.414.999.125 | 1.410.558.424 |
| Chi phí khác | 48.483.980 | 474.204.344 |
| Lợi nhuận khác | 3.593.029.437 | (938.856.652) |
| | | |
| 10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 390.687.306.062 | 288.664.168.340 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | 20% | 20% |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành | 79.498.711.213 | 57.850.100.292 |
| Thuế TNDN của các năm trước | 889.943.065 | - |
| Các khoản được giảm | (95.656.626) | (298.088.093) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 80.292.997.652 | 57.552.012.199 |
| | | |
| 11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế | (855.042.888) | (168.350.383) |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | (855.042.888) | (168.350.383) |
| | | |
| 12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 309.339.306.260 | 230.155.916.982 |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận | - | (28.206.390.498) |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu | 309.339.306.260 | 201.949.526.484 |
| Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ | 83.143.874 | 61.934.895 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu [VND/CP]⁽ⁱ⁾ | 3.721 | 3.261 |

- (i) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 thông qua. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay không được điều chỉnh giảm do chưa trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, số liệu trích quỹ chờ được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

| 13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 605.925.145.960 | 268.534.550.548 |
| Chi phí nhân công | 91.729.169.959 | 78.404.646.168 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 15.757.267.746 | 12.716.652.159 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 180.363.818.755 | 167.488.232.796 |
| Chi phí bằng tiền khác | 104.554.382.281 | 653.610.616.863 |
| Cộng | 998.329.784.701 | 1.180.754.698.534 |

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| Từ 1 năm trở xuống | 12.537.287.482 | 12.537.287.479 |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 50.149.149.926 | 50.149.149.917 |
| Trên 5 năm | 46.332.738.803 | 57.679.440.977 |
| Cộng | 109.019.176.211 | 120.365.878.373 |

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là 8.953.600.289 đồng (năm trước là 10.167.942.455 đồng).

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

Xây dựng: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi.

Thương mại và dịch vụ: Tư vấn quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, kinh doanh các mặt hàng phục vụ xây dựng, Kinh doanh du lịch lữ hành, cho thuê văn phòng.

| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2021 | Bất động sản | Xây dựng | Sản xuất & Dịch vụ | Cộng VND |
|---------------------------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|
| Doanh thu thuần bộ phận | 1.171.124.812.301 | (762.772.698) | 181.960.591.832 | 1.352.322.631.435 |
| Chi phí bộ phận | (665.254.050.415) | - | (201.208.540.608) | (866.462.591.023) |
| Kết quả kinh doanh bộ phận | 505.870.761.886 | (762.772.698) | (19.247.948.776) | 485.860.040.412 |
| Doanh thu tài chính | | | | 5.196.313.144 |
| Chi phí tài chính | | | | (42.326.650.168) |
| Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết | | | | 1.438.143.406 |
| Chi phí bán hàng | | | | (22.738.380.107) |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | | | | (40.335.190.062) |
| Thu nhập khác | | | | 7.056.512.542 |
| Chi phí khác | | | | (3.463.483.105) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | (80.292.997.652) |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả | | | | 855.042.888 |
| Lợi nhuận sau thuế | | | | 311.249.351.298 |

| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2020 | Bất động sản VND | Xây dựng VND | Sản xuất & Dịch vụ VND | Cộng VND |
|-----------------------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu thuần bộ phận | 633.923.935.741 | 12.469.381.312 | 192.579.274.920 | 838.972.591.973 |
| Chi phí bộ phận | (256.715.988.042) | (10.089.024.115) | (197.554.345.542) | (464.359.357.699) |
| Kết quả kinh doanh bộ phận | 377.207.947.699 | 2.380.357.197 | (4.975.070.622) | 374.613.234.274 |
| Doanh thu tài chính | | | | 5.579.405.780 |
| Chi phí tài chính | | | | (37.729.435.989) |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | | | | 65.805.749 |
| Chi phí bán hàng | | | | (12.704.630.813) |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | | | | (40.221.354.009) |
| Thu nhập khác | | | | 1.264.501.406 |
| Chi phí khác | | | | (2.203.358.058) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | (57.552.012.199) |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả | | | | 168.350.383 |
| Lợi nhuận sau thuế | | | | 231.280.506.524 |

3. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

4. Thông tin về các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan và các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Các nghiệp vụ chủ yếu trong kỳ như sau:

| Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan | Mối quan hệ | Giá trị giao dịch VND | Số dư cuối năm phải thu/(phải trả) VND |
|-----------------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------------------------------|
| Trả trước ngắn hạn cho người bán | | | |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco | Công ty liên kết | 11.173.020.730 | 11.173.020.730 |
| Phải trả về thi công xây dựng | | | |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco | Công ty liên kết | 69.200.119.922 | (9.306.274.664) |

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Điều hành của Công ty, chi tiết như sau:

| Nội dung | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| Lương, thưởng của Ban Điều hành | 8.788.865.793 | 4.912.654.231 |
| Thù lao, thưởng HĐQT và Ban kiểm soát | 6.029.000.000 | 3.043.000.000 |

5. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

6. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

| | Giá trị ghi sổ VND | | Giá trị hợp lý VND | |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản tương tiền | 61.691.370.942 | 29.928.379.415 | 61.691.370.942 | 29.928.379.415 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 608.275.039.059 | 435.229.054.185 | 608.275.039.059 | 435.229.054.185 |
| Tài sản tài chính sẵn sàng để bán | 9.544.550.884 | 9.544.079.684 | 9.544.550.884 | 9.544.079.684 |
| Cộng | 679.510.960.885 | 474.701.513.284 | 679.510.960.885 | 474.701.513.284 |
| Nợ phải trả tài chính | | | | |
| Các khoản vay | 1.343.360.272.858 | 1.014.535.246.136 | 1.343.360.272.858 | 1.014.535.246.136 |
| Chi phí phải trả | 7.601.579.223 | 13.093.888.785 | 7.601.579.223 | 13.093.888.785 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 624.754.435.882 | 438.013.925.171 | 624.754.435.882 | 438.013.925.171 |
| Cộng | 1.975.716.287.963 | 1.465.643.060.092 | 1.975.716.287.963 | 1.465.643.060.092 |

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định theo giá trị sổ sách.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

7. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

8. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

| | Từ 01 năm trở xuống | Trên 01 năm | Cộng VND |
|--------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| Số cuối năm | | | |
| Các khoản vay | 521.782.333.494 | 821.577.939.364 | 1.343.360.272.858 |
| Phải trả người bán | 167.581.504.334 | - | 167.581.504.334 |
| Chi phí phải trả | 7.601.579.223 | - | 7.601.579.223 |
| Phải trả khác | 455.602.031.174 | 1.570.900.374 | 457.172.931.548 |

| | Từ 01 năm trở xuống | Trên 01 năm | Cộng VND |
|--------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| Số đầu năm | | | |
| Các khoản vay | 554.942.110.129 | 459.593.136.007 | 1.014.535.246.136 |
| Phải trả người bán | 115.438.251.175 | - | 115.438.251.175 |
| Chi phí phải trả | 13.093.888.785 | - | 13.093.888.785 |
| Phải trả khác | 321.102.799.713 | 1.472.874.283 | 322.575.673.996 |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

9. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Lập, ngày 01 tháng 03 năm 2022