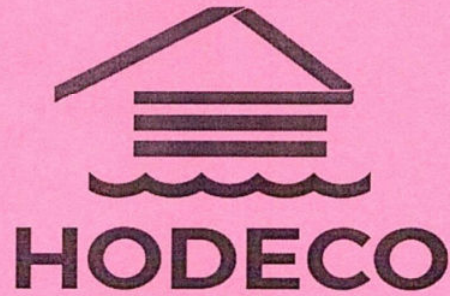


**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ  
BÀ RỊA - VŨNG TÀU**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ 3 - 2023**

*Vũng Tàu, tháng 10/2023*

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
➤ <b>Bảng cân đối kế toán</b>	01 - 03
➤ <b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>	04 - 05
➤ <b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>	06 - 07
➤ <b>Thuyết minh Báo cáo tài chính</b>	08 - 44
Phụ lục 1 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình	45
Phụ lục 2 – Vốn chủ sở hữu	46



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023(*)
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>2.351.719.653.887</b>	<b>2.270.925.614.282</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>9.353.705.039</b>	<b>11.542.397.498</b>
1. Tiền	111		9.353.705.039	11.542.397.498
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120		<b>88.019.958.332</b>	<b>71.590.101.632</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	111.442.477.635	111.442.477.635
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122	V.2a	(23.819.119.303)	(40.248.976.003)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	396.600.000	396.600.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>1.101.441.050.274</b>	<b>1.088.700.452.587</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	699.984.150.434	703.687.852.136
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	353.199.674.341	337.377.288.437
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	-	10.500.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	54.638.604.365	43.787.486.930
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.381.378.866)	(6.652.174.916)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	V.7	<b>1.145.551.189.893</b>	<b>1.091.525.585.650</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.145.850.237.512	1.091.824.633.269
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(299.047.619)	(299.047.619)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>7.353.750.349</b>	<b>7.567.076.915</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		7.054.578.253	7.245.656.354
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		146.664.462	263.968.284
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16a	152.507.634	57.452.277
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>2.188.369.507.499</b>	<b>2.150.915.152.189</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		<b>22.320.000</b>	<b>22.320.000</b>
1. Phải thu dài hạn khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	22.320.000	22.320.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	220		<b>319.004.800.308</b>	<b>327.580.387.031</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	318.116.479.584	326.533.496.297
- Nguyên giá	222		424.283.313.795	423.532.096.912
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(106.166.834.211)	(96.998.600.615)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	888.320.724	1.046.890.734
- Nguyên giá	228		1.700.353.392	1.700.353.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(812.032.668)	(653.462.658)

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023 <sup>(*)</sup>
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	230	V.11	58.442.888.038	59.653.030.357
- Nguyên giá	231		73.103.185.738	73.103.185.738
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.660.297.700)	(13.450.155.381)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	240		1.105.593.798.849	1.071.967.218.584
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	1.103.983.899.105	1.070.357.318.840
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	1.609.899.744	1.609.899.744
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	250		701.542.314.810	686.626.314.533
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	688.078.314.810	673.162.314.533
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	13.464.000.000	13.464.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	260		3.763.385.494	5.065.881.684
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	3.109.493.446	4.411.989.636
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		653.892.048	653.892.048
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	245		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	270		4.540.089.161.386	4.421.840.766.471

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023 <sup>(*)</sup>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	300		2.640.471.727.716	2.558.068.914.241
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	310		1.752.154.138.942	1.588.033.476.517
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	114.678.887.713	137.102.897.815
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	166.133.889.905	94.063.621.028
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16b	273.654.357.873	247.579.712.635
4. Phải trả người lao động	314		4.990.506.748	10.839.152.428
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	30.299.715.267	17.561.356.547
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		32.945.454	73.849.073
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	367.217.459.041	335.059.472.895
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	739.180.389.864	721.810.481.389
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.20	-	407.388.622
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		55.965.987.077	23.535.544.085

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023 <sup>(*)</sup>
<b>II. Nợ dài hạn</b>	330		<b>888.317.588.774</b>	<b>970.035.437.724</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	333		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	336		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	337		1.485.270.374	1.570.900.374
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	886.832.318.400	968.464.537.350
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	347		-	-
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		<b>1.899.617.433.670</b>	<b>1.863.771.852.230</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	V.21	<b>1.899.617.433.670</b>	<b>1.863.771.852.230</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.351.048.810.000	1.080.856.930.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.351.048.810.000	1.080.856.930.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.332.644.431	99.332.644.431
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		200.918.847.838	158.173.858.021
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		227.331.235.474	502.888.021.205
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		142.931.662.591	83.520.702.271
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		84.399.572.883	419.367.318.934
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		20.985.895.927	22.520.398.573
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.540.089.161.386</b>	<b>4.421.840.766.471</b>

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 26 tháng 10 năm 2023

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Việt Liên

Ghi chú: (\*) Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2023 Công ty lấy số liệu cuối năm của báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 chuyển sang.

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**Quý 3 năm 2023**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2023	Năm 2022 (*)	Năm 2023	Năm 2022 (*)
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	01	VI.01	168.742.529.587	344.205.759.447	474.645.533.634	1.129.861.595.397
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.02	555.000.000	-	555.000.000	5.358.598.369
3. Doanh thu thuần về bán hàng & CCDV	10	VI.03	168.187.529.587	344.205.759.447	474.090.533.634	1.124.502.997.028
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	92.704.401.854	211.707.446.191	274.972.929.792	677.048.028.960
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & CCDV	20		75.483.127.733	132.498.313.256	199.117.603.842	447.454.968.068
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	743.821.113	771.000.502	3.641.628.161	4.917.942.656
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	22.476.574.291	18.749.591.824	57.301.134.575	75.019.278.714
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		29.127.148.791	23.727.882.062	73.584.654.275	60.529.348.952
8. Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		36.624.073	(6.183.307.921)	102.950.277	(7.271.401.881)
9. Chi phí bán hàng	25		4.060.009.044	3.732.746.502	12.437.736.799	19.740.797.200
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		8.995.050.120	11.203.153.419	28.988.975.689	31.080.569.211
11. Lợi nhuận từ hoạt động KD	30		40.731.939.464	93.400.514.092	104.134.335.217	319.260.863.718
12. Thu nhập khác	31	VI.07	181.401.713	47.301.656	1.079.856.088	2.027.565.606
13. Chi phí khác	32	VI.08	128.093.580	191.143.262	221.381.794	242.831.778
14. Lợi nhuận khác	40		53.308.133	(143.841.606)	858.474.294	1.784.733.828
15. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		40.785.247.597	93.256.672.486	104.992.809.511	321.045.597.546

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2023	Năm 2022 (*)	Năm 2023	Năm 2022 (*)
16. CP thuế TNDN hiện hành	51		8.344.963.141	21.199.930.504	20.956.629.815	71.877.258.421
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	60		<b>32.440.284.456</b>	<b>72.056.741.982</b>	<b>84.036.179.696</b>	<b>249.168.339.125</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		32.488.388.951	72.027.726.449	84.399.572.883	247.534.821.893
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(48.104.495)	29.015.533	(363.393.187)	1.633.517.232

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 26 tháng 10 năm 2023

Kế toán trưởng



Mai Thị Tuyết Lan



Lê Viết Liên

Ghi chú: (\*) Báo cáo kết quả kinh doanh quý 3 năm 2022 và báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022 Công ty lấy số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2022 đã được công bố thông tin.

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/09/2023

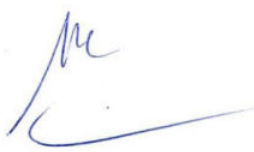
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 (*)
1	2	3	4
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01	104.992.809.511	321.045.597.546
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	12.050.075.463	11.847.930.087
- Các khoản dự phòng	03	(17.108.041.372)	14.549.677.842
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(3.594.871.679)	2.733.856.966
- Chi phí lãi vay	06	73.584.654.275	60.529.348.952
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	169.924.626.198	410.706.411.393
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(21.565.005.449)	(477.806.278.883)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(87.652.184.508)	(275.563.878.695)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	114.690.887.611	180.902.867.226
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.493.574.291	11.351.057.739
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(100.889.581.257)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(73.584.654.275)	(60.529.348.952)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(13.435.974.991)	(16.673.698.368)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	9.690.000	13.420.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(14.761.865.842)	(21.824.648.759)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	75.119.093.035	(350.313.678.556)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.382.561.645)	(19.407.483.193)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	377.272.727	213.888.890
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(396.600.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	10.500.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(24.000.000.000)	(56.000.000.000)



Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 (*)
1	2	3	4
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	186.950.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.232.863.899	4.323.656.025
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(12.085.475.019)	(71.266.538.278)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		-	-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	8.000.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	568.844.343.322	953.373.240.531
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(633.106.653.797)	(587.411.231.169)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(960.000.000)	(1.320.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	(65.222.310.475)	372.642.009.362
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50	(2.188.692.459)	(48.938.207.472)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	11.542.397.498	61.691.370.942
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	9.353.705.039	12.753.163.470

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 26 tháng 10 năm 2023

Kế toán trưởng



Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Ghi chú: (\*) Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 Công ty lấy số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2022 đã được công bố thông tin.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà được thành lập theo quyết định số 1274/QĐ – TTg ngày 26/09/2001 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc chuyển doanh nghiệp Nhà Nước thành Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy đăng ký kinh doanh số 3500444601 (số cũ 4903000036) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28/12/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 18 tháng 7 năm 2022, đăng ký thay đổi lần thứ 30 ngày 13 tháng 7 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

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

Vốn điều lệ: 1.351.048.810.000 đồng.

#### Đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

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

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

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số <b>3501772161</b> đăng ký lần đầu ngày 14/01/2011, thay đổi lần thứ 08 ngày 11/01/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	60%
Công ty Cổ phần Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số <b>3501773863</b> đăng ký lần đầu ngày 19/01/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 07/8/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất vật liệu xây dựng, bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng; Xây lắp; kinh doanh bất động sản.	51%

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số <b>3502469337</b> đăng ký lần đầu ngày 20/01/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Dịch vụ	100%
<b>Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số <b>3501773888</b> đăng ký lần đầu ngày 19/01/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	35%
Công ty CP TM & DV BĐS nghi dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số <b>3400907831</b> đăng ký lần đầu ngày 04/8/2011, thay đổi lần thứ 17 ngày 21/6/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bình Thuận cấp	Dịch vụ	34,85%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số <b>3502393695</b> đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 04 năm 2019, đăng ký thay đổi lần 03 ngày 23/02/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Xây dựng nhà ở	47,27%

## 2. Ngành nghề kinh doanh

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

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

### 1. Kỳ kế toán

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

### 2. Đơn vị tiền tệ

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và thông tư 53/2016/TT-BTC ngày

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

## **2. Hình thức kế toán áp dụng**

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

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

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

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

## **1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

## **2. Cơ sở hợp nhất**

### **Các công ty con**

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

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao,

có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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

#### **4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 47 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 08 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 15 năm
- Tài sản cố định vô hình	03 - 08 năm

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

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

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

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

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất:	Không tính
Cơ sở hạ tầng:	30 - 47 năm

## **7. Kế toán các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

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

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

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

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



### **Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư khác**

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

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

Theo Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 của Bộ Tài chính Hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ và công trình xây dựng tại doanh nghiệp; Và Thông tư số 24/2022/TT-BTC ngày 07/4/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 48/2019/TT-BTC hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng.

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

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

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

### **9. Nguyên tắc ghi nhận Chi phí trả trước**

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

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

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

### **10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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



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

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

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

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

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

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

#### **12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

### **13. Phân phối lợi nhuận:**

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

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

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

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

### **14. Cổ phiếu quỹ**

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

### **15. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất áp dụng tại ngày kết thúc năm tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

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

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

## **16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

### **Doanh thu bán hàng**

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua.

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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.

### **Doanh thu bán bất động sản**

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

**Doanh thu 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.

**Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

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

**Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

**Doanh thu hợp đồng xây dựng:**

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

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các khoản chi phí thuế**

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

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

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

- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế**

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

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

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

Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có. Các khoản lỗ sau khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chuyển sang các năm sau theo kế hoạch chuyển lỗ đăng ký với cơ quan thuế.

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

## **18. Báo cáo bộ phận**

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

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

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

### 19. Ước tính kế toán

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/09/2023			01/01/2023		
	VND			VND		
- Tiền mặt	2.958.323.056			749.584.534		
- Tiền gửi ngân hàng	6.395.381.983			10.454.871.330		
VND	6.056.962.223			9.931.253.500		
USD	338.419.760			523.617.830		
- Tiền đang chuyển	-			337.941.634		
<b>Cộng</b>	<b>9.353.705.039</b>			<b>11.542.397.498</b>		

2. Các khoản đầu tư tài chính	30/09/2023			01/01/2023		
	VND			VND		
a/ Chứng khoán kinh doanh	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng (*)
	Cổ phiếu	111.442.477.635	87.623.358.332	(23.819.119.303)	111.442.477.635	71.193.501.632
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	4.193.767.332	4.193.767.332	-	4.193.767.332	4.193.767.332	-
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)	107.248.710.303	83.429.591.000	(23.819.119.303)	107.248.710.303	66.999.734.300	(40.248.976.003)
<b>Cộng</b>	<b>111.442.477.635</b>	<b>87.623.358.332</b>	<b>(23.819.119.303)</b>	<b>111.442.477.635</b>	<b>71.193.501.632</b>	<b>(40.248.976.003)</b>

(*) Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Số đầu năm	(40.248.976.003)	(355.191)
Trích lập dự phòng	(35.965.500)	(14.489.114.809)
Hoàn nhập dự phòng	16.465.822.200	
Số cuối kỳ	<b>(23.819.119.303)</b>	<b>(14.489.470.000)</b>

b/ Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn	30/09/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	396.600.000	396.600.000	-	396.600.000	396.600.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh, CN Vũng Tàu (*)	396.600.000	396.600.000	-	396.600.000	396.600.000	-
<b>Cộng</b>	<b>396.600.000</b>	<b>396.600.000</b>	<b>-</b>	<b>396.600.000</b>	<b>396.600.000</b>	<b>-</b>

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

c/ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào đơn vị khác	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000
Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức (1.851.300 CP)	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000

- Đầu tư vào Công ty liên kết	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco (560.000 CP - 35%)	6.980.426.196	6.875.520.416	6.875.520.416	6.875.520.416
Công ty CP Đại Hồng Sơn (271.880 CP -21,75%) <sup>(i)</sup>	2.718.800.000	2.718.800.000	2.718.800.000	2.718.800.000
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận (11.500.000 CP -34,85%)	108.483.461.364	93.483.461.364	93.483.461.364	93.483.461.364
Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương . Vũng Tàu (30.490.000 CP -47,27%)	569.895.627.250	570.084.532.753	570.084.532.753	570.084.532.753
<b>Cộng</b>	<b>688.078.314.810</b>	<b>673.162.314.533</b>	<b>673.162.314.533</b>	<b>673.162.314.533</b>

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	30/09/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	627.685.719.270	(219.360.000)	637.359.805.365	(219.360.000)
Các khách hàng khác	72.298.431.164	(6.162.018.866)	66.328.046.771	(6.432.814.916)
<b>Cộng</b>	<b>699.984.150.434</b>	<b>(6.381.378.866)</b>	<b>703.687.852.136</b>	<b>(6.652.174.916)</b>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/09/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
Nguyễn Thị Hạnh <sup>(i)</sup>	94.223.262.000		94.223.262.000	
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	3.888.413.681		3.329.697.681	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	11.183.186.387		-	
Nguyễn Ngọc Tuấn	10.000.000.000		10.000.000.000	
Công ty CP LIEF Việt Nam	1.322.400.000		1.322.400.000	
Công ty TNHH Kiến trúc Miền Đông	790.000.000		1.096.000.000	
Khoản trả cho tích lũy quỹ đất tại huyện Long Điền <sup>(ii)</sup>	112.564.000.000		109.307.500.000	
Hoàng Kim Minh <sup>(iii)</sup>	98.781.500.000		98.781.500.000	
Công ty CP Skool Việt Nam	3.132.000.000		3.132.000.000	
Công ty CP Thiết kế Xây dựng Tùng Anh	7.092.447.855		9.761.434.659	
Công ty CP Đầu tư Demandco	1.900.000.000			
Các nhà cung cấp khác	8.322.464.418		6.423.494.097	
<b>Cộng</b>	<b>353.199.674.341</b>		<b>337.377.288.437</b>	
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	11.183.186.387		-	
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	<i>11.183.186.387</i>		<i>-</i>	

- (i) Khoản thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hạnh về tích lũy quỹ đất cho dự án Khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland tại phường 12, Tp. Vũng Tàu.
- (ii) Khoản thanh toán cho các hợp đồng về tích lũy quỹ đất cho dự án tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- (iii) Khoản thanh toán cho ông Hoàng Kim Minh về tích lũy quỹ đất cho dự án Cụm tiểu thủ công nghiệp và đô thị Phước Thắng.
- Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện các hợp đồng trên và chưa hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng.



**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
Bạch Thị Mai Hiên	-	3.500.000.000
Lê Trung Thành	-	3.500.000.000
Nguyễn Hồng Nam	-	3.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>10.500.000.000</b>

**6. Phải thu khác**

**a. Phải thu ngắn hạn khác**

	30/09/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	10.117.600.910	-	11.457.281.096	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	30.000.000	-	18.000.000	-
Phải thu khác	44.491.003.455	-	32.312.205.834	-
<i>Công ty CP ĐT Xây dựng Giải     trí Đại Dương Vũng Tàu</i>	5.576.199.757	-	23.700.000.000	-
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát     triển Sakura</i>	33.700.000.000	-	4.444.449.757	-
<i>Các khoản phải thu khác</i>	5.214.803.698	-	4.167.756.077	-
<b>Cộng</b>	<b>54.638.604.365</b>	<b>-</b>	<b>43.787.486.930</b>	<b>-</b>
Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan	5.585.616.574	-	4.542.193.409	-
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng     Giải trí Đại Dương Vũng Tàu</i>	5.576.199.757	-	4.444.449.757	-
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây     dựng Hodeco</i>	9.416.817	-	97.743.652	-

**b. Phải thu dài hạn khác**

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	22.320.000	22.320.000
<i>Công ty LBM</i>	22.320.000	22.320.000
<b>Cộng</b>	<b>22.320.000</b>	<b>22.320.000</b>

7. Hàng tồn kho	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	4.199.930.524	3.385.548.516
- Công cụ, dụng cụ	1.531.715.041	31.160.000
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	1.044.248.257.849	987.988.358.336
- Thành phẩm	815.278.594	756.672.015
- Hàng hóa bất động sản (**)	94.944.953.837	99.561.477.726
- Hàng hóa	110.101.667	101.416.676
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>1.145.850.237.512</b>	<b>1.091.824.633.269</b>
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(299.047.619)	(299.047.619)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<b>1.145.551.189.893</b>	<b>1.091.525.585.650</b>

(*) Chi phí SX, KD dở dang ngắn hạn	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	34.780.380.391	34.653.471.300
- Khu nhà ở Hải Đăng P12 (the Light City)	893.559.135.800	811.158.486.221
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P9, VT	3.456.083.880	3.462.504.066
- Khu nhà ở phía Tây 3/2	70.329.311.286	73.428.198.679
- Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ (63.400m2)	14.615.021.363	10.691.993.666
- Chung cư Ecotown Phú Mỹ	7.658.949.838	7.658.949.838
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2 tại phường 8	8.459.334.587	34.065.017.717
- Công trình khác	11.390.040.704	12.869.736.849

(**) Hàng hóa bất động sản	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (lô A)	33.020.531.196	33.020.531.196
- Khu dân cư Phú Mỹ	-	4.616.523.889
- Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Vũng Tàu (01 nền)	185.472.000	185.472.000
- Căn hộ Fusion Suites Vũng Tàu	61.738.950.641	61.738.950.641

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	956.598.669	956.598.669
- Cụm tiểu thủ CN & ĐT Phước Thắng	145.199.387.578	137.106.933.979
- Khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland	5.033.695.188	5.033.695.188
- Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (2.641,1m2)	45.403.616.172	43.891.307.774
- Khu nhà ở tại Bãi Dâu, Tp Vũng Tàu	90.261.761.502	88.546.032.489
- Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	9.666.099.390	9.511.553.935
- Khu nhà ở tại huyện Long Điền	522.498.198.846	508.879.215.493
- Khu nhà ở 18,54ha tại phường 12, Tp. Vũng Tàu	284.465.385.662	275.932.825.215
- Khu DL sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhất	499.156.098	499.156.098
<b>Cộng</b>	<b>1.103.983.899.105</b>	<b>1.070.357.318.840</b>

9. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 45)

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính
	VND
<b>Nguyên giá</b>	
<i>Số dư đầu năm</i>	1.700.353.392
Tăng/ (giảm) trong kỳ	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	1.700.353.392
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
<i>Số dư đầu năm</i>	653.462.658
Khấu hao trong kỳ	158.570.010
<i>Số dư cuối kỳ</i>	812.032.668
<b>Giá trị còn lại</b>	
- Tại ngày đầu năm	1.046.890.734
- Tại ngày cuối kỳ	888.320.724

## 11. Bất động sản đầu tư

a. Bất động sản đầu tư cho thuê	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
- Số dư đầu năm	17.741.150.000	52.352.877.338	70.094.027.338
- Tăng/(giảm) trong kỳ			-
- Số dư cuối kỳ	17.741.150.000	52.352.877.338	70.094.027.338
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
- Số dư đầu năm		13.450.155.381	13.450.155.381
- Tăng/(giảm) trong kỳ		1.210.142.319	1.210.142.319
- Số dư cuối kỳ		14.660.297.700	14.660.297.700
<b>Giá trị còn lại</b>			
- Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	38.902.721.957	56.643.871.957
- Tại ngày cuối kỳ	17.741.150.000	37.692.579.638	55.433.729.638

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023 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 30/09/2023.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/09/2023 như sau:

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại Hodeco Plaza, TTTM phường 7, Tp. Vũng Tàu	41.189.097.935	11.489.803.540	29.699.294.395
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, Tp. Vũng Tàu	8.074.195.742	1.749.409.084	6.324.786.658
Tầng lửng lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp. Vũng Tàu	9.917.929.120	1.026.016.088	8.891.913.032
Bất động sản cho thuê tại chung cư Bình Giã	10.912.804.541	395.068.988	10.517.735.553
<b>Cộng</b>	<b>70.094.027.338</b>	<b>14.660.297.700</b>	<b>55.433.729.638</b>

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

Quyền sử dụng đất  
VND

**Nguyên giá**

- Số dư đầu năm	3.009.158.400
- Tăng/(giảm) trong kỳ	
- Số dư cuối kỳ	3.009.158.400

**Giá trị hao mòn lũy kế**

- Số dư đầu năm	-
- Tăng/(giảm) trong kỳ	-
- Số dư cuối kỳ	-

**Giá trị còn lại**

- Tại ngày đầu năm	3.009.158.400
- Tại ngày cuối kỳ	3.009.158.400

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chờ tăng giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023 theo chuẩn mực kế toán số 05: Bất động sản đầu tư do Chuẩn mực kế toán số 05 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

**12. Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang**

30/09/2023

01/01/2023

VND

VND

Văn phòng của Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.609.899.744	1.609.899.744
<b>Cộng</b>	<b>1.609.899.744</b>	<b>1.609.899.744</b>

**13. Chi phí trả trước dài hạn**

30/09/2023

01/01/2023

VND

VND

Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	1.258.795.001	2.503.686.057
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	51.668.966	546.957.448
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.000.753.578	969.333.481
Chi phí bảo trì chung cư lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	446.563.140	-
Ký quỹ bảo lãnh dự án The Light	210.966.126	-
Chi phí khác	140.746.635	392.012.650
<b>Cộng</b>	<b>3.109.493.446</b>	<b>4.411.989.636</b>

14. Phải trả người bán ngắn hạn	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	1.606.782.688	22.941.031.419
Công ty TNHH Anh Cường Thịnh	1.609.209.265	3.409.209.265
Công ty TNHH XD Kỹ thuật cơ điện VNEC	6.150.432.947	6.498.070.768
Công ty CP Phát Triển TM Toàn Khoa	13.556.479.598	6.437.612.994
Công ty TNHH TM-DV-XD Hoàng Anh	11.081.977.055	9.262.116.405
Doanh Nghiệp Tư nhân Yến Nhung	4.510.071.728	3.748.497.013
Công ty CP Tân Thành Nam	2.007.981.630	2.007.981.630
Đặng Phương Vy	7.124.465.000	7.124.465.000
Đỗ Văn Tặng	8.143.680.000	8.143.680.000
Đặng Văn Tàu	6.414.423.882	6.414.423.882
Nguyễn Thị Hạnh	5.083.500.000	5.083.500.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Dương Gia Phát	4.951.879.689	3.338.920.357
Công ty CP Đầu tư Demandco	1.416.109.373	7.248.821.373
Nguyễn Thị Phương Tâm	4.000.000.000	13.000.000.000
Công ty TNHH Xây lắp Đại Việt	3.760.772.080	2.713.363.959
Công ty TNHH ĐT và PT XD Đại Phát	2.259.007.085	3.699.301.155
Công ty TNHH Hằng Nguyên	1.547.577.383	1.543.904.923
Các nhà cung cấp khác	29.454.538.310	24.487.997.672
<b>Cộng</b>	<b>114.678.887.713</b>	<b>137.102.897.815</b>
Phải trả người bán là các bên liên quan	1.606.782.688	22.941.031.419
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	<i>1.606.782.688</i>	<i>22.941.031.419</i>

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Các khách hàng mua bất động sản	162.475.756.868	93.336.986.954
Các khách hàng khác	3.658.133.037	726.634.074
<b>Cộng</b>	<b>166.133.889.905</b>	<b>94.063.621.028</b>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan	16.101.184.000	-
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	<i>16.101.184.000</i>	-

**16. Thuế và các khoản phải thu, nộp nhà nước**

a. Thuế và các khoản phải thu của Nhà nước	01/01/2023 VND	Số phải thu VND	Số thực nộp VND	30/09/2023 VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	57.030.847	2.698.076	-	54.332.771
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	421.430	117.460.893	215.214.326	98.174.863
<b>Cộng</b>	<b>57.452.277</b>	<b>120.158.969</b>	<b>215.214.326</b>	<b>152.507.634</b>

b. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	01/01/2023 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số thực nộp trong kỳ VND	30/09/2023 VND
- Thuế GTGT	69.796.631.261	23.619.007.348	10.455.349.799	82.960.288.810
- Thuế TTDB	1.913.286	40.068.568	40.945.491	1.036.363
- Thuế TNDN	171.276.341.842	20.956.629.815	13.438.673.067	178.794.298.590
- Thuế TNCN	6.168.963.948	6.716.597.465	1.053.623.139	11.831.938.274
- Tiền sử dụng đất	326.702.500	(63.706.353)	262.996.147	-
- Các loại thuế khác	9.159.798	1.630.568.867	1.617.396.459	22.332.206
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	866.275.281	821.811.651	44.463.630
<b>Cộng</b>	<b>247.579.712.635</b>	<b>53.765.440.991</b>	<b>27.690.795.753</b>	<b>273.654.357.873</b>

Trong kỳ, Công ty được giảm tiền sử dụng đất là 63.706.353 đồng cho số tiền sử dụng đất năm 2022.

**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	139.799.548	341.790.289
Chi phí trích trước cho hoạt động khách sạn Fusion	3.523.523.553	1.141.188.742
Chi phí chung cư Bình An	-	177.090.000
Chi phí chung cư Bình Giã	253.140.489	-
Chi phí lãi vay	26.383.251.677	15.901.287.516
<b>Cộng</b>	<b>30.299.715.267</b>	<b>17.561.356.547</b>

**18. Phải trả ngắn hạn khác**

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	617.847.154	501.593.734
- Bảo hiểm xã hội, y tế	837.006.992	1.630.690.920
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	803.245.667	989.596.046
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	364.959.359.228	331.937.592.195
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát</i>	1.742.633.232	1.742.633.232
<i>Phạm Thị Thu Lộc</i>	6.400.000.000	6.400.000.000
<i>Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion</i>	1.649.881.569	3.251.084.335
<i>Nhận vốn góp dự án Đại Dương<sup>(i)</sup></i>	305.415.000.000	285.415.000.000
<i>Nhận vốn góp dự án nhà trẻ, khu văn hóa thể thao Phú Mỹ<sup>(ii)</sup></i>	27.838.000.000	19.398.750.000
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	21.913.844.427	15.730.124.628
<b>Cộng</b>	<b>367.217.459.041</b>	<b>335.059.472.895</b>

- (i) Công ty nhận tiền góp vốn dự án Đại Dương tại phường 11, Tp. Vũng Tàu theo thỏa thuận ngày 18/5/2021.
- (ii) Công ty nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh dự án nhà trẻ, khu văn hóa thể thao Phú Mỹ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 35/HĐHT-PM ngày 12/01/2021.



19. Các khoản vay

a/ Vay ngắn hạn	30/09/2023 VND	Tăng/(giảm) trong kỳ VND	01/01/2023 VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>466.526.873.304</b>	<b>68.522.275.799</b>	<b>398.004.597.505</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT <sup>(1)</sup>	120.474.160.277	48.173.397.861	72.300.762.416
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(2)</sup>	99.933.717.857	29.376.279.903	70.557.437.954
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu <sup>(3)</sup>	69.910.934.774	3.573.914.711	66.337.020.063
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT <sup>(4)</sup>	8.500.000.000	(6.200.000.000)	14.700.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn <sup>(5)</sup>	85.008.060.396	(5.101.316.676)	90.109.377.072
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu <sup>(6)</sup>	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty TNHH Lương Gia <sup>(7)</sup>	25.000.000.000	-	25.000.000.000
Vay khác <sup>(8)</sup>	37.700.000.000	(1.300.000.000)	39.000.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>272.653.516.560</b>	<b>(51.152.367.324)</b>	<b>323.805.883.884</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT <sup>(9)</sup>	42.000.000.000	(14.000.000.000)	56.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu <sup>(10)</sup>	14.000.000.000	-	14.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu <sup>(11)</sup>	134.378.000.000	(19.138.000.000)	153.516.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(12)</sup>	17.599.559.684	(14.690.367.324)	32.289.927.008
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu <sup>(13)</sup>	47.340.000.000	(3.324.000.000)	50.664.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT <sup>(14)</sup>	655.500.000		655.500.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn <sup>(15)</sup>	16.680.456.876	-	16.680.456.876
<b>Cộng</b>	<b>739.180.389.864</b>	<b>17.369.903.475</b>	<b>721.810.481.389</b>

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/600346/HĐTD ngày 04/01/2023; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức vay: 120.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 8,4%/năm đến 10,8%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2023: 108.698.415.619 đồng. (trong đó Số dư nợ vay thấu chi là: 19.972.147.700 đồng)

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 165.496.022.180 đồng.

Hợp đồng số 01/2022/600377/HĐTD ngày 22/11/2022; Hạn mức vay: 30.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến ngày 21/10/2022; Thời hạn vay: 11 tháng kể từ ngày cấp tín dụng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Lãi suất: 8%/năm; Tài sản đảm bảo: Các hợp đồng thế chấp tài sản bờ biển thứ ba. Số dư nợ vay tại 30/09/2023: 11.775.744.658 đồng.

(2) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/25435/HĐHM ngày 06/12/2022; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng (Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ bảo lãnh, mở L/C (nếu có) tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 08/2021/25435/HĐHM ngày 29/11/2021 sang); Lãi suất: từ 9,15%/năm đến 12,9%/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 30/09/2023 là: 99.933.717.857 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 95.008.000.000 đồng;

(3) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.30392/2022/HĐTDHM-DN/PG BankVT ngày 16/11/2022; Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng (Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.30358/2021/HĐTDHM-DN/PG BankVT ngày 28/9/2021 sang); Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: từ 9,6%/năm đến 11,2%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2023: 69.910.934.774 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 134.607.000.000 đồng;

(4) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng cho vay hạn mức số 301.31/2021-HĐCVHM/NHCT880-HODECOC ngày 20/12/2021; Hạn mức vay: 15.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến 20/12/2022; Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích vay: cho vay phục vụ thi công công trình; Lãi suất: từ 7,5%/năm đến 9%/năm; Tài sản đảm bảo: Các hợp đồng thế chấp tài sản bờ biển thứ ba; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2023: 8.500.000.000 đồng.

- (5) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 154/2022/HĐTD/TDN ngày 17/11/2022; Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: từ 9,5%/năm đến 11,5%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2023: 85.008.060.396 đồng (trong đó Số dư nợ vay thấu chi là: 29.999.667.719 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 129.507.460.000 đồng;
- (6) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Ngoại thương, CN Vũng Tàu  
Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2023/HDC-VCB/HDHM ngày 12/01/2023; Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: đến hết ngày 04/10/2023; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: 8,0%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2023: 20.000.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 38.113.377.000 đồng;
- (7) Khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Lương Gia theo hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng số 02/2023/PLHĐVV-PTN ngày 24/5/2023; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2023: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 25/05/2023 đến ngày 31/12/2023; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất 9%/năm; Tài sản đảm bảo: không.
- (8) Khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Kỳ hạn vay: 1 năm; Tài sản đảm bảo: Không. Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2023: 37.700.000.000 đồng.
- (9) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,1%/năm đến 10,9%/năm và được điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2023: 98.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 42.000.000.000 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.
- (10) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/4/2021; Số tiền vay: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10,1%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần; Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 30/09/2023: 38.500.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng).  
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 159.551.000.000 đồng.

(11) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,5%/năm; Thời hạn vay: 96 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là: 75.468,6 m<sup>2</sup> đất tại phường 12 và toàn bộ QSDĐ hình thành từ vốn vay; Số dư nợ gốc tại ngày 30/09/2023: 17.500.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 17.500.000.000 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: 8,3%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 m<sup>2</sup> 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 30/09/2023: 39.598.250.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,3%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/09/2023: 306.454.456.266 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TD ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,3%/năm; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng để tạo quỹ đất cho dự án Trần Phú Bãi Dâu, Phường 5, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/09/2023: 4.858.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 4.858.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.903.620.087.000 đồng.

(12) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất: từ 9,15%/năm đến 12,95%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2023: 115.104.566.982 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 17.599.559.684 đồng).



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

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20142/2021/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 01/4/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,6%/năm đến 11%/năm; Thời hạn cho vay 36 tháng; Thời hạn rút vốn: 30 ngày kể từ ngày 12/3/2021; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2023: 3.340.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 3.340.000.000 đồng).

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022; Hạn mức vay: 220.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,6%/năm đến 11%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Thời hạn rút vốn: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 329.023.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2023: 176.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 44.000.000.000 đồng).

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

Hợp đồng cho vay hạn mức số 1301/2021-HĐCVHM/NHCT880-Hodeco ngày 22/02/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: trong vòng 3 tháng; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích vay: đầu tư trạm trộn bê tông; Lãi suất: 8,4%/năm; Tài sản đảm bảo: Trạm trộn bê tông; Giá trị tài sản thế chấp: 5.267.900.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2023: 505.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 198.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay hạn mức số 3103/2021-HĐCVHM/NHCT880-Hodeco ngày 14/04/2021; Hạn mức vay: 1.830.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: trong vòng 3 tháng; Thời hạn vay: 48 tháng; Mục đích vay: đầu tư 03 xe trộn bê tông; Lãi suất: 8,4%/năm; Tài sản đảm bảo: 02 xe trộn bê tông; Giá trị tài sản thế chấp: 3.660.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2023: 686.250.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 457.500.000 đồng).

(15) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,65%/năm; Thời hạn vay: 72 tháng; Mục đích: thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu Đô thị Phước Thắng, Phường 12, Tp. Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/09/2023: 75.062.055.943 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 15.680.456.876 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 673.455.964.000 đồng.

	30/09/2023		Tăng/(giảm) trong kỳ		1/1/2023
	VND		VND		VND
<b>b) Vay dài hạn</b>					
<b>Vay dài hạn</b>	<b>789.813.145.061</b>		<b>(149.983.843.138)</b>		<b>939.796.988.199</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT <sup>(16)</sup>	56.000.000.000		-		56.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu <sup>(17)</sup>	24.500.000.000		(10.500.000.000)		35.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu <sup>(18)</sup>	234.032.706.504		(104.749.000.000)		338.781.706.504
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(19)</sup>	97.505.007.298		12.950.987.533		84.554.019.765
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu <sup>(20)</sup>	132.000.000.000		(23.674.000.000)		155.674.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT <sup>(21)</sup>	535.750.000		(491.625.000)		1.027.375.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn <sup>(22)</sup>	58.381.599.067		(12.510.342.657)		70.891.941.724
Các cá nhân khác <sup>(23)</sup>	186.858.082.192		(11.009.863.014)		197.867.945.206
<b>Trái phiếu</b>	<b>97.019.173.339</b>		<b>68.351.624.188</b>		<b>28.667.549.151</b>
Trái phiếu doanh nghiệp <sup>(24)</sup>	97.019.173.339		68.351.624.188		28.667.549.151
	<b>Cộng</b>	<b>886.832.318.400</b>	<b>(81.632.218.950)</b>		<b>968.464.537.350</b>

(16) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,1%/năm đến 10,9%/năm, thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2023: 98.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 42.000.000.000 đồng).  
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.

(17) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/4/2021; Số tiền vay: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10,1%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần; Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 30/09/2023: 38.500.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng).  
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 159.551.000.000 đồng.

(18) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, CN Vũng Tàu

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDHD ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay: 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,3%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 m<sup>2</sup> 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 30/09/2023: 39.598.250.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,3%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/09/2023: 306.454.456.266 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.903.620.087.000 đồng.

(19) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất: từ 9,15%/năm đến 12,95%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2023: 115.104.566.982 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 17.599.559.684 đồng).

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

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022; Hạn mức vay: 220.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,6%/năm đến 11%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Thời hạn rút vốn: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 329.023.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2023: 176.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 44.000.000.000 đồng).

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

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

đảm bảo: Trạm trộn bê tông; Giá trị tài sản thế chấp: 5.267.900.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2023: 505.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 198.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay hạn mức số 3103/2021-HĐCVHM/NHCT880-Hodeco ngày 02/4/2021; Hạn mức vay: 1.830.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: trong vòng 3 tháng; Thời hạn vay: 48 tháng; Mục đích vay: đầu tư 03 xe trộn bê tông; Lãi suất: 8,4%/năm; Tài sản đảm bảo: 02 xe trộn bê tông; Giá trị tài sản thế chấp: 3.660.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2023: 686.250.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 457.500.000 đồng).

(22) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 57/2021/HDTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,65%/năm; Thời hạn vay: 72 tháng; Mục đích: thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu Đô thị Phước Thắng, Phường 12, Tp. Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/09/2023: 75.062.055.943 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.876 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 673.455.964.000 đồng.

(23) Khoản vay dài hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Kỳ hạn vay: 36 tháng; Tài sản đảm bảo: Không. Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2023: 186.858.082.192 đồng.

(24) Là trái phiếu doanh nghiệp do Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu phát hành với mệnh giá 100 triệu đồng/ trái phiếu

Số lượng trái phiếu đã phát hành đợt 1: 300 trái phiếu, lãi suất trái phiếu: 11%/năm cho 6 tháng đầu tiên và lãi suất được thay đổi 06 tháng một lần theo lãi suất cơ sở cộng biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Thời hạn trái phiếu: 24 tháng từ ngày 31/10/2022 đến 31/10/2024. Mục đích phát hành trái phiếu: đầu tư vào dự án the Light City tại phường 12, Tp Vũng Tàu.

Số lượng trái phiếu đã phát hành đợt 2: 700 trái phiếu, lãi suất trái phiếu: 11,5%/năm cho 6 tháng đầu tiên và lãi suất được thay đổi 06 tháng một lần theo lãi suất cơ sở cộng biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Thời hạn trái phiếu: 24 tháng từ ngày 30/12/2022 đến 30/12/2024. Mục đích phát hành trái phiếu: đầu tư vào dự án the Light City tại phường 12, Tp Vũng Tàu.



20. Dự phòng phải trả ngắn hạn	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	-	407.388.622
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>407.388.622</b>

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

### 21.1. Vốn chủ sở hữu: (Phụ lục 02, trang 46)

21.2. Vốn góp của chủ sở hữu	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
+ Vốn góp đầu năm	1.080.856.930.000	864.696.640.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	270.191.880.000	216.160.290.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	1.351.048.810.000	1.080.856.930.000
+ Cổ phiếu quỹ	-	-

(i) Trong kỳ này, Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 25% (cổ đông hiện hữu sở hữu 108.085.693 cổ phiếu được nhận 27.019.188 cổ phiếu phát hành thêm) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 23/NQ.ĐHCĐ ngày 21/4/2023. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn đầu tư của Chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 270.191.880.000 đồng, do đó vốn điều lệ của Công ty tăng từ 1.080.856.930.000 đồng lên 1.351.048.810.000 đồng.

21.3. Cổ phiếu	30/09/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	135.104.881	108.085.693
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	135.104.881	108.085.693
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>135.104.881</i>	<i>108.085.693</i>
Cổ phiếu quỹ	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	135.104.881	108.085.693
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>135.104.881</i>	<i>108.085.693</i>
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

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

<b>01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Quý 3/2023</b> VND	<b>Quý 3/2022</b> VND
- Doanh thu bán hàng	26.612.528.408	28.124.896.193
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.971.583.508	38.782.356.399
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	654.800.000	-
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	112.503.617.671	277.298.506.855
<b>Cộng</b>	<b>168.742.529.587</b>	<b>344.205.759.447</b>
<b>02. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>Quý 3/2023</b> VND	<b>Quý 3/2022</b> VND
Giảm giá hàng bán	555.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>555.000.000</b>	<b>-</b>
<b>03. Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>	<b>Quý 3/2023</b> VND	<b>Quý 3/2022</b> VND
- Doanh thu thuần bán hàng	26.612.528.408	28.124.896.193
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	28.971.583.508	38.782.356.399
- Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	654.800.000	-
- Doanh thu thuần kinh doanh BĐS	111.948.617.671	277.298.506.855
<b>Cộng</b>	<b>168.187.529.587</b>	<b>344.205.759.447</b>
<b>04. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Quý 3/2023</b> VND	<b>Quý 3/2022</b> VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	23.208.671.581	25.540.868.876
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	26.829.435.053	34.067.293.630
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	641.704.000	-
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	42.024.591.220	152.099.283.685
<b>Cộng</b>	<b>92.704.401.854</b>	<b>211.707.446.191</b>



<b>05. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Quý 3/2023</b>	<b>Quý 3/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	221.372.969	11.129.859
- Lãi bán cổ phiếu	21.028.500	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	168.298.600	638.517.600
- Lãi chênh lệch tỷ giá	60.671.158	-
- Lãi bán hàng trả chậm	272.449.886	121.233.200
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	119.843
<b>Cộng</b>	<b>743.821.113</b>	<b>771.000.502</b>

<b>06. Chi phí tài chính</b>	<b>Quý 3/2023</b>	<b>Quý 3/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Lãi tiền vay	29.127.148.791	23.727.882.062
- Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá khoản đầu tư ngắn hạn	(6.650.574.500)	(4.978.290.238)
<b>Cộng</b>	<b>22.476.574.291</b>	<b>18.749.591.824</b>

<b>07. Thu nhập khác</b>	<b>Quý 3/2023</b>	<b>Quý 3/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Hoàn nhập chi phí trích trước công trình XD	154.248.133	-
- Thu nhập khác	27.153.580	47.301.656
<b>Cộng</b>	<b>181.401.713</b>	<b>47.301.656</b>

<b>08. Chi phí khác</b>	<b>Quý 3/2023</b>	<b>Quý 3/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Các khoản bị phạt	86.687.491	175.099.733
- Các khoản khác	41.406.089	16.043.529
<b>Cộng</b>	<b>128.093.580</b>	<b>191.143.262</b>

09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Quý 3/2023	Quý 3/2022
	VND	VND
- Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	29.538.691.945	36.202.566.300
- Chi phí nhân công	19.557.898.591	32.892.306.459
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.976.141.873	4.166.020.210
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.123.085.179	91.772.108.743
- Chi phí khác bằng tiền	30.324.305.133	24.605.636.398
<b>Cộng</b>	<b>113.520.122.721</b>	<b>189.638.638.110</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Báo cáo bộ phận chính yếu

a, Theo lĩnh vực kinh doanh:

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

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

**Báo cáo kết quả kinh doanh theo bộ phận quý 3 năm 2023:**

Chỉ tiêu	KD Bất động sản	Xây dựng	Thương mại & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	111.948.617.671	654.800.000	55.584.111.916	168.187.529.587
Chi phí bộ phận	(42.024.591.220)	(641.704.000)	(50.038.106.634)	(92.704.401.854)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>69.924.026.451</b>	<b>13.096.000</b>	<b>5.546.005.282</b>	<b>75.483.127.733</b>
Doanh thu tài chính				743.821.113
Chi phí tài chính				(22.476.574.291)
Lãi/(lỗ) trong công ty liên kết				36.624.073
Chi phí bán hàng				(4.060.009.044)
Chi phí quản lý DN				(8.995.050.120)
Thu nhập khác				181.401.713
Chi phí khác				(128.093.580)
Thuế TNDN hiện hành				(8.344.963.141)
Thuế TNDN hoãn lại				-
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>32.440.284.456</b>

b, Theo khu vực địa lý:

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

## 2. Thông tin về các bên liên quan

Trong kỳ từ 01/01/2023 đến 30/09/2023, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch	Số dư cuối kỳ phải thu/(Phải trả)
		VND	VND
<b>- Trả trước ngắn hạn cho người bán ngắn hạn</b>		<b>11.183.186.387</b>	<b>11.183.186.387</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	11.183.186.387	11.183.186.387
<b>- Phải thu khác ngắn hạn</b>		<b>1.141.166.817</b>	<b>5.585.616.574</b>
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Công ty liên kết	1.131.750.000	5.576.199.757
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	9.416.817	9.416.817
<b>- Phải trả về thi công xây dựng</b>		<b>55.299.526.437</b>	<b>(1.606.782.688)</b>
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	55.299.526.437	(1.606.782.688)
<b>- Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		<b>16.101.184.000</b>	<b>(16.101.184.000)</b>
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	16.101.184.000	(16.101.184.000)

## 3. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận

Nội dung	Đơn vị tính: VND		
	Quý 3 năm 2022	Quý 3 năm 2023	Chênh lệch
Doanh thu thuần	344.205.759.447	168.187.529.587	(176.018.229.860)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	72.056.741.982	32.440.284.456	(39.616.457.526)

Doanh thu thuần hợp nhất quý 3 năm 2023 giảm 51,14%; lợi nhuận sau thuế TNDN quý 3 năm 2023 giảm 54,98% so với cùng kỳ liền năm trước, nguyên nhân:

Doanh thu thuần hợp nhất quý 3 năm 2023 sụt giảm nhiều so với cùng kỳ liền năm trước do những khó khăn chung của thị trường bất động sản ảnh hưởng đến công tác bán hàng của Công ty trong quý 3 năm 2023.

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập ngày 26 tháng 10 năm 2023

Kế toán trưởng



Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Việt Liên

## PHỤ LỤC 01

Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính: đồng					Tổng cộng
		Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác (Fusion)	
<b>I NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH</b>							
1	Số dư đầu năm	45.217.646.111	35.415.538.355	46.484.456.774	3.597.679.268	292.816.776.404	423.532.096.912
2	Số tăng trong kỳ	-	701.256.142	1.486.995.556	323.548.000	-	2.511.799.698
	- Mua sắm mới	-	572.018.089	1.486.995.556	323.548.000	-	2.382.561.645
	- Phân loại lại	-	129.238.053	-	-	-	129.238.053
3	Giảm trong kỳ	-	-	(1.631.344.762)	(129.238.053)	-	(1.760.582.815)
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.631.344.762)	-	-	(1.631.344.762)
	- Phân loại lại	-	-	-	(129.238.053)	-	(129.238.053)
4	Số dư cuối kỳ	45.217.646.111	36.116.794.497	46.340.107.568	3.791.989.215	292.816.776.404	424.283.313.795
<b>II GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ</b>							
1	Số dư đầu năm	23.340.242.010	26.599.886.071	24.474.469.274	2.608.731.545	19.975.271.715	96.998.600.615
2	Khấu hao trong kỳ	1.366.253.151	1.039.955.254	2.735.324.530	257.729.902	5.282.100.297	10.681.363.134
3	Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.513.129.538)	-	-	(1.513.129.538)
4	Phân loại lại	-	5.141.419	-	(5.141.419)	-	-
5	Số dư cuối kỳ	24.706.495.161	27.644.982.744	25.696.664.266	2.861.320.028	25.257.372.012	106.166.834.211
<b>III GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH</b>							
1	Tại ngày đầu năm	21.877.404.101	8.815.652.284	22.009.987.500	988.947.723	272.841.504.689	326.533.496.297
2	Tại ngày cuối kỳ	20.511.150.950	8.471.811.753	20.643.443.302	930.669.187	267.559.404.392	318.116.479.584

## PHỤ LỤC 02

### VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

Chi tiết	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	LNST chưa phân phối và các quỹ		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
			Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		
<b>SỐ DƯ ĐẦU NĂM TRƯỚC</b>	<b>864.696.640.000</b>	<b>99.332.644.431</b>	<b>126.874.171.240</b>	<b>370.315.519.504</b>	<b>22.758.513.782</b>	<b>1.483.977.488.957</b>
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	216.160.290.000	-	-	(216.160.290.000)	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	419.367.318.934	1.252.003.783	420.619.322.717
- Trích lập các quỹ	-	-	31.299.686.781	(70.650.277.942)	(170.118.992)	(39.520.710.153)
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(1.320.000.000)	(1.320.000.000)
- Tặng khác	-	-	-	15.750.709	-	15.750.709
<b>SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY</b>	<b>1.080.856.930.000</b>	<b>99.332.644.431</b>	<b>158.173.858.021</b>	<b>502.888.021.205</b>	<b>22.520.398.573</b>	<b>1.863.771.852.230</b>
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	270.191.880.000	-	-	(270.191.880.000)	-	-
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	84.399.572.883	(363.393.187)	84.036.179.696
- Trích lập các quỹ	-	-	42.744.989.817	(89.764.478.614)	(211.109.459)	(47.230.598.256)
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(960.000.000)	(960.000.000)
<b>SỐ DƯ CUỐI KỲ</b>	<b>1.351.048.810.000</b>	<b>99.332.644.431</b>	<b>200.918.847.838</b>	<b>227.331.235.474</b>	<b>20.985.895.927</b>	<b>1.899.617.433.670</b>



H  
O  
D  
E  
C  
O

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU**  
**BA RIA – VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

