



Số: 130../CV-PTN

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 3 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY  
BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGĐCK TPHCM**

**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 3 HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P7, TP.VT

Điện thoại: 02543 856 274

Fax: 02543 856 205

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

Địa chỉ: 110/12 Phạm Hồng Thái, Phường 7, TP.Vũng Tàu

Điện thoại : 02543 856 274

Fax: 02543 856 205

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

**Nội dung thông tin công bố:** Báo cáo thường niên năm 2022.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/...3/2023 theo đường dẫn: [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn) ⇒ Quan hệ cổ đông ⇒ Báo cáo thường niên ⇒ Báo cáo thường niên năm 2022.

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



*Đoàn Hữu Thuận*



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

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

## **NĂM 2022**



hodeco.vn

**MÁI ẤM TRỌN NIỀM TIN**





## THÔNG điệp CHỦ TỊCH HĐQT

**"Kính thưa Quý khách hàng, đối tác, toàn thể CB-NV, cổ đông Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu !"**

Trải qua hơn 32 năm hình thành và phát triển, HODECO có quyền tự hào khi đã & đang mạnh mẽ vượt qua các khó khăn, chuyển mình trước những thăng trầm của nền kinh tế, góp phần vào sự đổi mới, hiện đại hóa trên quê hương Bà Rịa - Vũng Tàu nói riêng và đất nước nói chung.

Xuyên suốt chiều dài phát triển ấy, các thế hệ lãnh đạo, CB-NV đã cùng nhau vun đắp những giá trị cốt lõi, xây dựng bản sắc văn hóa riêng cho HODECO. Với sự năng động - sáng tạo - nhiệt huyết, sự quyết tâm của cả tập thể cùng ý chí vững vàng của Ban lãnh đạo, khát vọng lớn lao của cả công ty mà bất kể trở ngại nào chúng ta cũng đều vượt qua, thương hiệu HODECO đã ghi dấu ấn mạnh mẽ trên thị trường Bất động sản.

Bước qua 02 năm Covid-19, thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ bắt đầu khởi sắc và lấy lại phong độ. Thế nhưng, với việc phải đối mặt với hàng loạt các vấn đề từ quỹ đất, nguồn vốn, pháp lý... diễn biến thị trường bất động sản năm 2022 vừa qua đã không thực sự tươi sáng như mong đợi.

Những khó khăn vượt ra khỏi mọi phạm vi của các dự báo. Tuy nhiên, với nền tảng cơ bản vững chắc, chiến lược kinh doanh hiệu quả, phản ứng nhanh nhạy, linh hoạt trước những biến động cũng như sự đồng lòng, đoàn kết vốn có, Công ty đã mạnh mẽ bước qua khó khăn, hoàn thành kế hoạch đề ra với LNTT: 540,33 tỷ đồng đạt 100,58% so với kế hoạch.

Sóng gió lớn nhất đã qua, tôi tin tưởng rằng với sự gắn bó, sẻ chia, chúng ta sẽ tiếp tục đi xa cùng nhau, góp phần xây dựng và phát triển công ty, đất nước!



Bước sang năm 2023 - năm thứ ba 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.

Trong bối cảnh khó khăn và thách thức vẫn còn rất lớn, việc sắp xếp, cân đối nguồn vốn một cách linh hoạt là ưu tiên hàng đầu. Bên cạnh đó, chúng ta cũng cần đẩy nhanh tiến độ, công tác chuẩn bị pháp lý tại các dự án như: Hải Đăng, Phước Thắng, Long Điền, Biển Đá Vàng, Trần Phú, ... để sẵn sàng khởi công, đưa vào kinh doanh vào thời điểm thích hợp.

Cơ cấu lại các dự án một cách hợp lý, đảm bảo kế hoạch thực hiện các dự án trong ngắn, trung và dài hạn. Theo đó, đảm bảo doanh thu của công ty tăng trưởng ổn định trong thời gian dài.

*Tôi tin tưởng, chỉ cần chúng ta chung tay, đồng lòng, mọi khó khăn, sóng gió sẽ bị chinh phục, HODECO sẽ từng bước trở thành một doanh nghiệp Bất động sản tầm cỡ và uy tín.*

*Thay mặt HĐQT, tôi xin cảm ơn Quý khách hàng, Quý cổ đông, CB\_NV và các đối tác đã luôn tin tưởng, đồng hành cùng công ty trong năm 2022 đầy thử thách vừa qua. Kiên định với Slogan: "HODECO - Mái ấm trọn niềm tin", HĐQT hy vọng sẽ tiếp tục nhận được sự tin nhiệm, "trọn niềm tin" đến từ Quý vị; để HODECO có thể tiếp tục xây dựng nên "Mái ấm" của mọi nhà và là "Mái ấm" thứ hai của toàn thể CB-NV công ty.*

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"

**Trân trọng!**



**CHỦ TỊCH HĐQT**

**ĐOÀN HỮU THUẬN**



# MỤC LỤC

## CHƯƠNG 1

### HODECO NĂM 2022

- Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
- Điểm nhấn & các sự kiện nổi bật năm 2022
- Danh hiệu giải thưởng năm 2022
- Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản (giai đoạn 2016 - 2022)

## 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 3

### ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.
- Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty
- Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị



## CHƯƠNG 4

### BÁO CÁO CỦA BGD VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

Thành viên & cơ cấu BGD

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2022 và phát triển kinh tế năm 2023

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022

Kế hoạch hoạt động năm 2023

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

### 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 6

### PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Chiến lược phát triển bền vững

## CHƯƠNG 7

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính công ty mẹ

Báo cáo tài chính hợp nhất



# CHƯƠNG 1 ●-----



# ● HODECO NĂM 2022

1. TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

2. ĐIỂM NHẤN & CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2022

3. DANH HIỆU GIẢI THƯỞNG NĂM 2022

4. CÁC CHỈ TIÊU KINH DOANH CƠ BẢN

*(GIAI ĐOẠN 2016 - 2022)*





CHƯƠNG 1

HODECO NĂM 2022



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.



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 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.



## ► SỨ MỆNH

### 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.



## 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.



CHƯƠNG 1

HODECO NĂM 2022



ĐIỂM NHẤN VÀ SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2022

01



**Giải Golf "Hodeco Families Golf Championship"**

Nhằm chào mừng Đại hội cổ đông thường niên năm 2022, HODECO đã tổ chức giải Golf "HODECO Families Golf Championship" với thành phần tham dự là các cổ đông của công ty.

02



**Hodeco Khánh Thành Sân Tennis Tại Dự Án The Light City Và Tổ Chức Giải Đấu Hodeco Tennis Championship 2022**

Nhân dịp kỷ niệm 91 năm thành lập Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, HODECO đã tổ chức Lễ Khánh

Thành sân tennis thuộc công viên Iris Center – Dự án The Light City và khai mạc giải đấu HODECO Tennis Championship 2022.

Sự kiện có sự tham gia của đại diện các nhà thầu, Ban lãnh đạo và các đoàn viên thanh niên công ty HODECO cùng gần 30 vận động viên đến từ công ty HODECO và các đối tác.

Sự kiện nhằm đánh dấu sự hoàn thành của một trong những công trình thể thao thuộc cụm cảnh quan, tiện ích của công viên Iris Center tại dự án The Light City. Đồng thời, đây cũng là dịp để Đoàn Thanh niên công ty HODECO chào mừng ngày lễ lớn của Đoàn, giao lưu kết nối tăng cường tình đoàn kết giữa cán bộ nhân viên trong công ty và các đối tác, đơn vị bạn.



## ▶ ĐIỂM NHẤN VÀ SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2022

Hodeco Khánh Thành Sân Tennis Tại Dự Án The Light City Và Tổ Chức Giải Đấu Hodeco Tennis Championship 2022



Sau lễ khánh thành, HODECO đã tổ chức giải đấu HODECO Tennis Championship 2022 với sự tham gia của gần 30 vận động viên (VDV) là cán bộ, nhân viên HODECO và các đối tác. Các VDV được chia thành 12 cặp đấu ở 4 bảng và thi đấu theo thể thức 1 game 6 điểm (đồng thời áp dụng bán thắng vàng khi số điểm hai bên là 40 đều) chọn đội đứng đầu mỗi bảng vào thi đấu tranh giải nhất, nhì, ba.

03



### Đại Hội Cổ Đông Thường Niên Năm 2022

Ngày 31/03/2022, Công ty cổ phần Phát triển nhà BR - VT (MCK: HDC) đã tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên năm 2022. Đại hội có sự tham dự của 231 cổ đông, đại diện 58.664.396 cổ phần, chiếm tỷ lệ 67,84% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

04



### Ecotown Phú Mỹ - Chính Thức Bàn Giao Nhà Cho Khách Hàng

Sáng ngày 23/09/2022, tại dự án Ecotown Phú Mỹ, HODECO cùng đối tác thi công đã phối hợp tổ chức triển khai bàn giao nhà cho khách hàng. Ecotown Phú Mỹ là một trong những dự án nhà ở liền kề đồng bộ và hiện đại đầu tiên tại trung tâm thị xã Phú Mỹ.



## CHƯƠNG 1

## HODECO NĂM 2022

## ▶ ĐIỂM NHẤN VÀ SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2022

05

**Hodeco Và Vietcombank Vũng Tàu Ký Kết Hợp Tác Tài Trợ Tín Dụng Khách Hàng Dự Án The Light City**

Theo nội dung hợp tác của hai bên, HODECO kết hợp với ngân hàng Vietcombank sẽ hỗ trợ cho khách hàng của dự án The Light City được vay vốn lãi suất ưu đãi với hạn mức tối đa 70% giá trị hợp đồng trong thời gian vay lên đến 20 năm.

**Hodeco Khai Trương Sales Gallery Dự Án The Light City**

06



Ông Lê Việt Liên, Tổng Giám đốc Công ty HODECO cho biết: “Bằng việc khai trương Sales Gallery của dự án The Light City, HODECO mong muốn nơi đây không chỉ là một không gian giao dịch thông thường mà còn là nơi chia sẻ – kết nối giữa khách hàng và chủ đầu tư nhằm giúp HODECO hiểu hơn những nhu cầu, nguyện vọng của khách hàng, từ đó xây dựng những chương trình phù hợp, mang đến những trải nghiệm hữu ích, làm tăng sự hài lòng và tin tưởng của khách hàng đối với những giá trị mà HODECO mang lại”.

Ông cũng cho biết, với dự án The Light City, HODECO mong muốn xây dựng một khu nhà ở quy mô, phát triển đồng bộ, văn minh, hiện đại, trở thành một đô thị trung tâm tại khu vực Bắc Vũng Tàu.

07

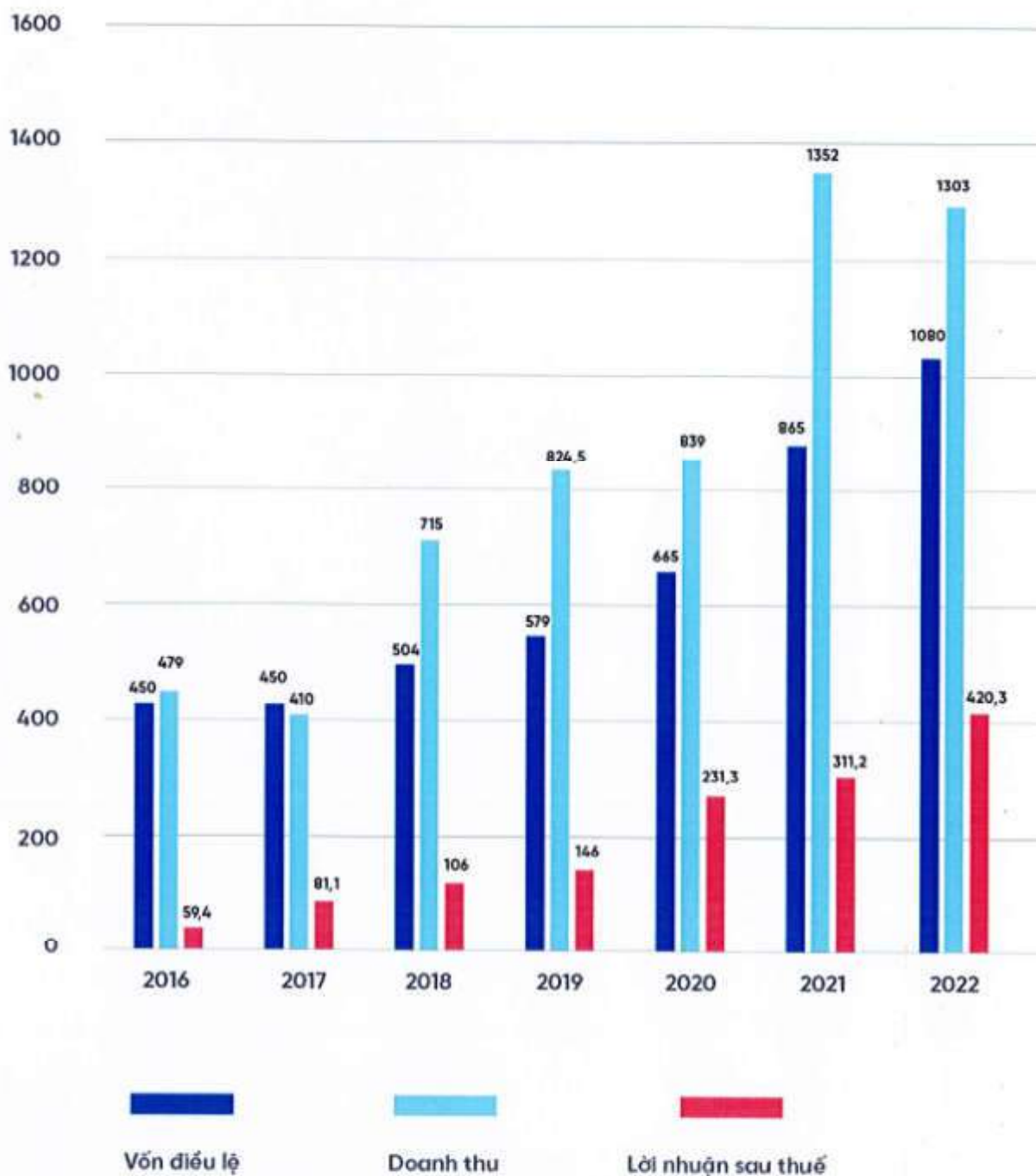
**Hodeco nhận Quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu du lịch Đại Dương**

Ngày 03/01/2023, HODECO nhận được Quyết định số 14682/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND TP.Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu du lịch Đại Dương, Phường 11, TP. Vũng Tàu. Đây là tiến đề pháp lý rất quan trọng để Công ty có thể đẩy nhanh tiến độ nhằm sớm đưa dự án vào kinh doanh.



## CÁC CHỈ TIÊU KINH DOANH CƠ BẢN (GIAI ĐOẠN 2016 -2022)

Tỷ đồng

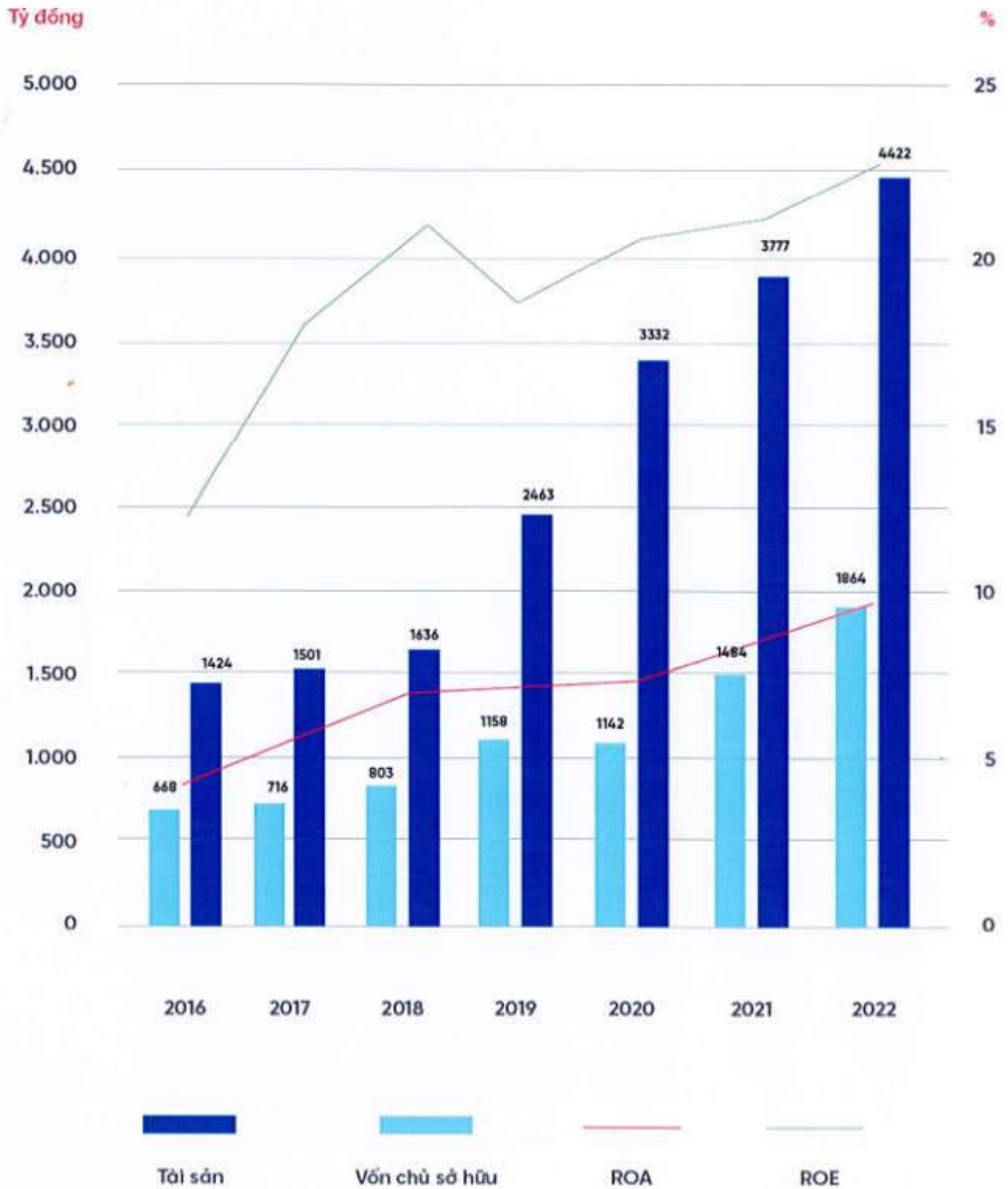




CHƯƠNG 1

HODECO NĂM 2022

▶ CÁC CHỈ TIÊU KINH DOANH CƠ BẢN (GIAI ĐOẠN 2016 -2022)





**HODECO**

MÁI ẤM TRỌN NIỀM TIN





# CHƯƠNG 2 ● -----



## GIỚI THIỆU

# VỀ HODECO

1. TỔNG QUAN HODECO

2. CÁC DẤU MỐC PHÁT TRIỂN

3. LĨNH VỰC KINH DOANH

4. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

5. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN



CHƯƠNG 2

GIỚI THIỆU VỀ HODECO



TỔNG QUAN HODECO

Tên giao dịch

Công ty CP Phát triển nhà BR-VT

Giấy chứng nhận  
đăng ký doanh nghiệp

3500444601 do Sở Kế hoạch –  
Đầu tư tỉnh BR-VT cấp lần đầu 28/12/2001

Vốn điều lệ

1.080.856.930.000 đồng

Địa chỉ

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

Số điện thoại

0254.3856.274

Số Fax

0254.3856205

Website

[hodeco.vn](http://hodeco.vn)

Mã cổ phiếu

HDC



## CÁC DẤU MỐC HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

## Lịch sử hình thành và phát triển

**2022**Vốn điều lệ đạt hơn **1.080 tỷ đồng****2021**Vốn điều lệ đạt hơn **864 tỷ đồng****2019**Nhận Huân chương lao động hạng I, Vốn điều lệ đạt gần **580 tỷ đồng****2015**Đạt vốn điều lệ **411 tỷ đồng****2013**

Nhận Huân chương lao động hạng II

**2010**Đạt vốn điều lệ **200 tỷ đồng****2008**

Nhận huân chương lao động hạng 3

**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%.**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.



CHƯƠNG 2

GIỚI THIỆU VỀ HODECO



LĨNH VỰC KINH DOANH



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH



Cung Cấp Các Dịch Vụ



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.



ĐỊA BÀN KINH DOANH



**TOÀN QUỐC**

11/21 2022/01/11/2022





## CHƯƠNG 2

## GIỚI THIỆU VỀ HODECO



### 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.



## ▶ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

### 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 TỔNG 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.



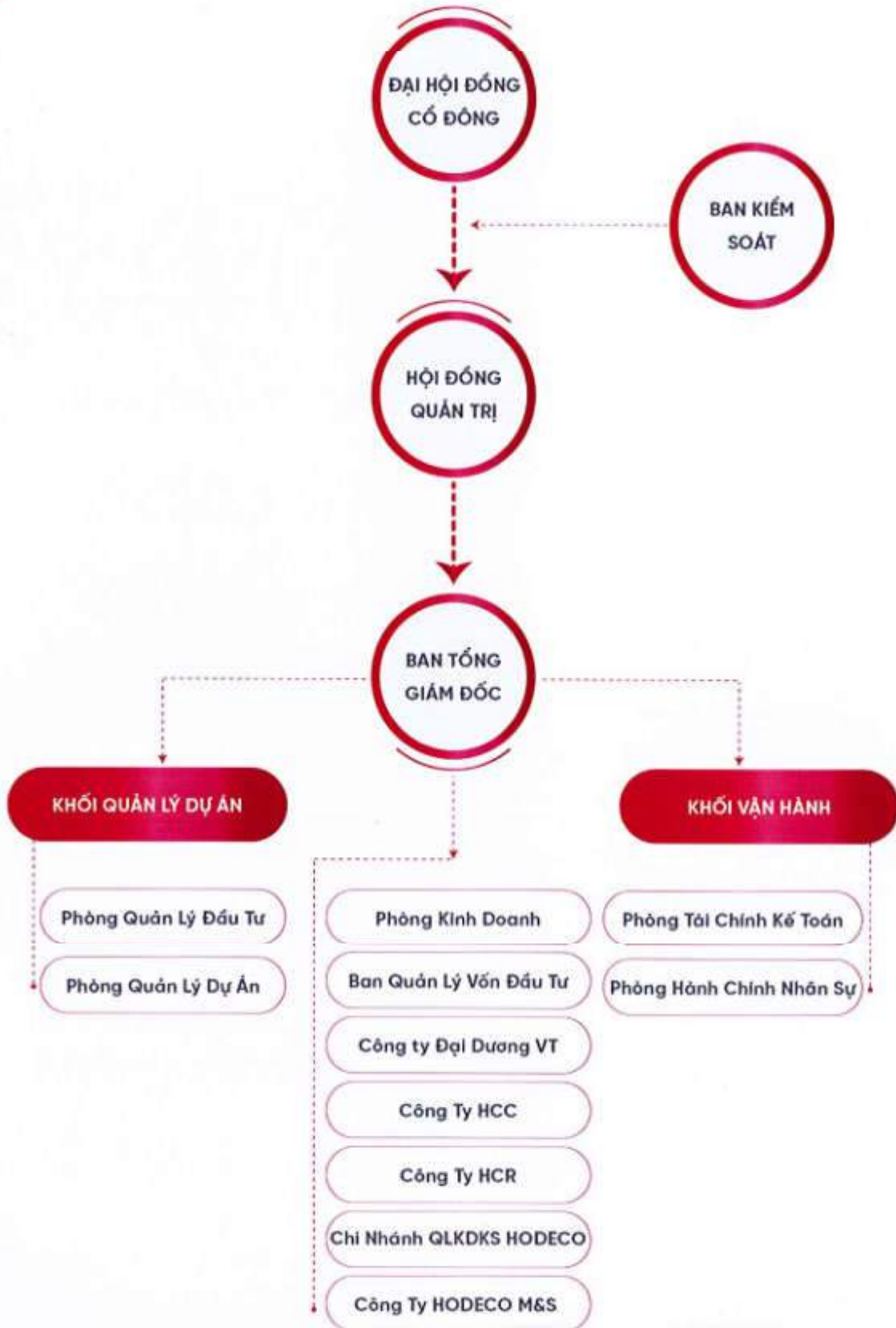


CHƯƠNG 2

GIỚI THIỆU VỀ HODECO



CƠ CẤU BỘ MÁY TỔ CHỨC





## THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HỌ VÀ TÊN

CHỨC DANH

Ông Đoàn Hữu Thuận

Chủ tịch HĐQT

Ông Lê Viết Liên

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Ông Đoàn Hữu Hà Vinh

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Ông Lê Quốc Trung

Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Đình Duy

Thành viên HĐQT

Ông Lê Quý Định

Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Tuấn Anh

Thành viên HĐQT



## CHƯƠNG 2

## GIỚI THIỆU VỀ HODECO



### THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

#### Ông Đoàn Hữu Thuận

CHỦ TỊCH HĐQT



- 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.

#### Quá trình công tác:

- Năm 1975-1976: 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 HODECO
- Ngoài ra, Ông Đoàn Hữu Thuận còn là CT.HĐQT Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (là công ty liên kết của công ty), TV.HĐQT Công ty CP Chế biến xuất nhập khẩu thủy sản tỉnh BR-VT.
- Hiện tại, Ông đang sở hữu 10.640.745 cổ phần HDC, chiếm 9,84% tổng số cổ phần của HDC.



## ▶ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### **Ông Lê Viết Liên**

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KIỂM TỐNG GIÁM ĐỐC



- Sinh ngày: 06/10/1969
- Quê quán: Quỳnh Phương - Quỳnh Lưu - Nghệ An
- 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 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

Ngoài ra, Ông Lê Viết Liên hiện là CT.HĐQT Công ty CP Xây dựng - BDS HODECO (là Công ty con của Công ty), CT.HĐQT Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu (Công ty liên kết), TV.HĐQT Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế, CT.HĐQT Công ty CP TM&DV BDS nghỉ dưỡng ý Ngọc Bình Thuận (Công ty liên kết).

Hiện tại, Ông đang nắm giữ 3.807.192 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 3,52% trên tổng cổ phần HDC.

### **Ông Đoàn Hữu Hà Vinh**

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KIỂM 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



## CHƯƠNG 2

## GIỚI THIỆU VỀ HODECO



## THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 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 **Đoàn Hữu Hà Vinh** đang đảm nhận thêm chức danh TV.HĐQT Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HODECO (Công ty liên kết), CT. HDQT công ty CP Bê tông & Xây lắp HODECO (Công ty con), Phó CT.HĐQT Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu (Công ty liên kết), TV.HĐQT Công ty CP xây lắp Thừa Thiên Huế, TV.HĐQT Công ty CP TM&DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận (Công ty liên kết).

Hiện tại, Ông đang nắm giữ 2.357.887 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 2,18% 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 Tư 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



## THÀNH VIÊN 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
- Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Đầu tư
- Hiện tại, Ông đang nắm giữ 142.178 cổ phần HDC, chiếm tỷ lệ 0,13% trên tổng số cổ phần HDC

### Ông Lê Quý Định

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 - 04/2022 : CT.HĐQT kiêm TGD Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế
- Từ 04/2022 - nay : Phó CT.HĐQT kiêm TGD CTCP Xây lắp Thừa Thiên Huế

Ngoài ra, ông Lê Quý Định còn là CT.HĐQT Công ty CP kinh doanh nhà Thừa Thiên Huế, CT.HĐQT Công ty CP chế biến gỗ Thừa Thiên Huế, CT.HĐQT Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghiệp, TV.HĐQT công ty CP Frit Huế.

- Hiện tại, Ông đang nắm giữ 50.000 cổ phần HDC, chiếm tỷ lệ 0,04% trên tổng số cổ phần HDC.



## CHƯƠNG 2

## GIỚI THIỆU VỀ HODECO



## THÀNH VIÊN 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

Ngoài ra, ông còn là CT.HĐQT công ty CP Đầu tư Thiên Anh Minh.



## THÀNH VIÊN &amp; CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

## HỌ VÀ TÊN

## CHỨC DANH

Ông Hồ Diên Tiểu

Trưởng Ban Kiểm Soát

Ông Hoàng Chung Kiên

Thành viên Ban Kiểm Soát

Ông Phan Văn Thắng

Thành viên Ban Kiểm Soát



## THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

### Ông Hồ Diên 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 88.400 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 0,08 % 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 128.872 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 0,11 % trên tổng số lượng cổ phần.





## CHƯƠNG 2

## GIỚI THIỆU VỀ HODECO



## THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

**Ông Phan Văn Thắng**

THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT



- Sinh ngày: 12/10/1969
- Quê quán : Nghệ An
- Thường trú: 38/7C Bình Giã, 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 – BĐS HODECO
- Chức vụ hiện nay: TV. Ban kiểm soát công ty



## THÀNH VIÊN &amp; CƠ CẤU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

## HỌ VÀ TÊN

## CHỨC DANH

Ông Lê Viết Liên

TV.HDQT Kiểm Tổng Giám Đốc  
(xem thêm phần Thành viên & Cơ cấu HDQT)

Ông Đoàn Hữu Hà Vinh

TV.HDQT Kiểm Phó Tổng Giám Đốc  
(xem thêm phần Thành viên & Cơ cấu HDQT)

Bà Mai Thị Tuyết Lan

Kế Toán Trưởng



## THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### 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)
- Ngoài ra, bà Mai Thị Tuyết Lan còn là CT. HĐQT công ty TNHH MTV quản lý BĐS và Dịch vụ HODECO (Công ty con), TV.BKS Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế.
- Hiện tại, Bà đang nắm giữ 72.750 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 0,07 % trên tổng số lượng cổ phần.



## CHƯƠNG 2

## GIỚI THIỆU VỀ HODECO



## CÔNG TY CON &amp; CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên giao dịch

CTCP ĐT XD GIẢI TRÍ ĐẠI DƯƠNG VŨNG TÀU

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH:

- 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...

Vốn điều lệ

645 tỷ đồng

Tỷ lệ HODECO nắm giữ: 47,29 %

Địa chỉ

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

Số Điện Thoại

(0254). 3856.372

Tên giao dịch

CTCP XÂY DỰNG – BĐS HODECO



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH:

- 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

Vốn điều lệ

15 tỷ đồng

Tỷ lệ HODECO nắm giữ: 51 %

Địa chỉ

Số 23, Nguyễn Hữu Cẩu, P.3, TP.Vũng Tàu

Số Điện Thoại

(0254). 3856.646



## CÔNG TY CON &amp; CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên giao dịch

CTCP BÊ TÔNG &amp; 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



## CHƯƠNG 2

## GIỚI THIỆU VỀ HODECO



## CÔNG TY CON &amp; CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên giao dịch

**CÔNG TY TNHH MTV QL BẤT ĐỘNG SẢN  
& DỊCH VỤ HODECO****HODECO M&S**

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH:

- Chuyên tổ chức, thực hiện các chương trình du lịch trong và ngoài nước; dịch vụ vận chuyển du lịch, đặt phòng khách sạn; Quản lý & dịch vụ nhà chung cư, công viên nước, ...

Vốn điều lệ

**10 tỷ đồng**

Tỷ lệ HODECO nắm giữ: 100 %

Địa chỉ

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

Số Điện Thoại

(0254). 3522.370

Tên giao dịch

**CÔNG TY CP TM&DV BẤT ĐỘNG SẢN  
NGHỈ DƯỠNG Ý NGỌC BÌNH THUẬN**

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

Vốn điều lệ

**330 tỷ đồng**

Tỷ lệ HODECO nắm giữ: 30,3 %

Địa chỉ

Thôn Kê Gà, Xã Tân Thành, huyện Hàm Thuận Nam,  
Bình Thuận

Số Điện Thoại

0907.798.388



## 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

**32 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 Phường 7, Khu nhà ở Ngọc Tước, Khu nhà ở đối 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 Phường 10, Khu Tái Định cư Bến Đình, Khu Biệt thự 16B – Võ Thị Sáu, Khu nhà ở Đối 2 Phường 10, Chung cư Bình An, Chung cư Bình Giã Resident, Fusion suites Vũng Tàu, Tây 3/2, Hải Đăng – The Light city ...

Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản với vốn điều lệ hơn 1.080 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 2022, Công ty tăng trưởng trên 35% và dự kiến chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỉ lệ 25%.



## CHƯƠNG 2

## GIỚI THIỆU VỀ HODECO



## CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU

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 2022, 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.



## CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU

# NĂM 2022

Năm 2022, việc phát triển dự án, bán hàng, kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ lực của HODECO, chiếm gần 89,26% doanh thu của Công ty

### 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

### ĐA DẠNG HÓA 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 10,74 % tổng doanh thu

Sản giao dịch Bất Động Sản





## CHƯƠNG 2

## GIỚI THIỆU VỀ HODECO



## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

## 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

**HODECO**

MÁI ẤM TRỌN NIỀM TIN



# CHƯƠNG 3

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



## VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



## CHƯƠNG 3

## ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



## ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Bước qua 02 năm Covid-19, thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ bắt đầu khởi sắc và lấy lại phong độ. Thế nhưng, với việc phải đối mặt với hàng loạt các vấn đề từ quỹ đất, nguồn vốn, pháp lý... diễn biến thị trường bất động sản năm 2022 vừa qua đã không thực sự tươi sáng như mong đợi. Những khó khăn vượt ra khỏi mọi phạm vi của các dự báo. Tuy nhiên, với nền tảng cơ bản vững chắc, chiến lược kinh doanh hiệu quả, phản ứng nhanh nhạy, linh hoạt trước những biến động cũng như sự đồng lòng, đoàn kết vốn có, HODECO đã mạnh mẽ bước qua khó khăn, đạt được những kết quả nhất định theo kế hoạch đã đề ra.

*Về doanh thu, lợi nhuận của Công ty: Năm 2022, mặc dù công ty không hoàn thành kế hoạch về doanh thu (đạt 1.558 tỷ đồng, bằng 81,44% so với kế hoạch) tuy nhiên, LNTT vẫn đạt kế hoạch đã đề ra:*

**ĐẠT 540,33 tỷ đồng**

**Bằng 100,58 %**

**so với kế hoạch.**

*Đây là kết quả của sự nỗ lực hết mình, sự đồng lòng, quyết tâm của cả tập thể Công ty trong bối cảnh tình hình kinh tế vẫn đang rất khó khăn, hoạt động kinh doanh BĐS bị nhiều yếu tố tác động.*

Về tình hình tài chính: Vấn đề tài chính luôn được ban lãnh đạo công ty hết sức lưu tâm. Sử dụng linh hoạt các dòng tiền, đảm bảo ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong năm 2022, công ty đã phát hành thành công 30 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp, cũng đã hoàn thành các thủ tục cần thiết làm tiến để để phát hành thành công 70 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp trong tháng 1/2023 trong điều kiện thị trường trái phiếu gặp nhiều khó khăn, vướng mắc do các quy định.

*HODECO luôn duy trì và ổn định cơ cấu tài chính an toàn: Vốn chủ sở hữu của Công ty trong năm 2022 đạt 1.863 tỷ đồng, tăng 380 tỷ đồng so với năm 2021.*



## ▶ ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Về tình hình kinh doanh sản phẩm tại các dự án: Trong năm 2022, công ty tiếp tục thực hiện công tác bán hàng tại dự án The Light city, Ngọc Tước, Fusion suites Vũng Tàu; thực hiện hiện việc bàn giao nhà cho khách hàng tại dự án Ecotown Phú Mỹ, tiếp tục làm chủ quyền cho các khách hàng đủ điều kiện tại các dự án Ngọc Tước II, Khu nhà ở đối 2 P10...Song song với đó, công ty cũng đang đẩy nhanh tiến độ pháp lý, sẵn sàng đưa các dự án Chung cư Thống Nhất, Khu nhà ở Trán Phú, Tây 3/2; HODECO Seavillage ... vào kinh doanh.

Trách nhiệm về môi trường và xã hội của doanh nghiệp: Bên cạnh việc phát triển kinh doanh, HODECO tiếp tục khẳng định vị thế của một doanh nghiệp phát triển bền vững với việc luôn đề cao và tích cực thực hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với môi trường và xã hội, theo đó:

Trong năm 2022 HODECO 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.

*Công ty đã dành gần*

# 714 triệu đồng

*cho quỹ hỗ trợ hoạt động xã hội*

*Theo kế hoạch năm 2023, dành*

# 1.000 triệu đồng

*cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội và tiếp tục duy trì phát triển.*

Vấn đề môi trường là một trong những mối quan tâm hàng đầu trong quá trình triển khai, phát triển các dự án của HODECO. Những dự án do công ty làm chủ đầu tư, ban lãnh đạo luôn xem xét, chỉ đạo CBNV chú trọng đảm bảo các chỉ tiêu về môi trường. Những thiết kế được thực hiện trong thời gian vừa qua luôn ưu tiên tăng mảng xanh và giảm tỷ lệ bê-tông hóa một cách tối ưu và hài hòa, đồng thời trong suốt quá trình triển khai xây dựng và đưa các công trình vào sử dụng, Công ty luôn quan tâm và có những giải pháp thiết thực để bảo vệ môi trường nhằm mang đến một môi trường sống trong lành, hiện đại.

**CHƯƠNG 3****ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY****ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY**

Năm 2022 là một năm khó khăn do phải đối mặt với hàng loạt các vấn đề từ quỹ đất, nguồn vốn, pháp lý...các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bị ảnh hưởng rất nặng nề. Trước những khó khăn thách thức, Công ty đã cố gắng vượt bậc và linh hoạt trong chỉ đạo điều hành SXKD đã đạt được những kết quả đáng khích lệ.

Công ty đã tận dụng tốt các cơ hội, phát huy tối đa nguồn lực, lợi thế Doanh nghiệp về nhân lực và kinh nghiệm quản trị, tiềm năng đất đai, cơ sở vật chất,...và các lợi thế trong chuyển tiếp các dự án do Công ty làm chủ đầu tư đã mang lại kết quả đáng được khích lệ khi thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2022.

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT đã đề ra các chủ trương đúng đắn, quản lý và chỉ đạo sát sao, toàn diện các mặt hoạt động tại Công ty; BDH quyết liệt trong công tác chỉ đạo điều hành, đề ra các giải pháp kinh doanh sáng tạo, phù hợp với tình hình thực tiễn kinh tế - xã hội, đảm bảo tốt các mục tiêu SXKD 2022 của ĐHĐCĐ đề ra.

Điểm nổi bật trong năm 2022, kết quả hợp nhất Công ty đạt Tổng doanh thu: 1.558 Tỷ đồng (đạt 81,44% so với KH), đạt lợi nhuận trước thuế 540,33 tỷ đồng (đạt 100,58% so với KH). Kết quả này thêm khẳng định cho chiến lược kinh doanh bài bản, hiệu quả, luôn hướng tới sự phát triển bền vững mặc dù năm 2022 là một năm khó khăn với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

**CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Trong định hướng chiến lược phát triển, HĐQT luôn kiên định với định hướng "HODECO – Mái ấm trọn niềm tin" xác định hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty phải được khách hàng, cổ đông, đối tác cán bộ nhân viên luôn tin tưởng là nơi gửi gắm niềm tin.

Theo đó, phát huy thế mạnh, thương hiệu uy tín tích qua hơn 32 năm hình thành và phát triển hoạt động, HĐQT đặt ra những kế hoạch và định hướng sau đây:



## ▶ CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Phát triển các sản phẩm bất động sản đa dạng, đa tiện ích, phù hợp nhu cầu thị trường.**

Với những thế mạnh về quỹ đất, giá trị thương hiệu cùng hành lang pháp lý an toàn, Công ty tiếp tục hướng đến phát triển bền vững trong tương lai với các sản phẩm bất động sản đa dạng. Đối với phân khúc nhà ở, khu dân cư đó là các căn hộ, nhà phố, biệt thự phù hợp với từng phân khúc thị trường, đáp ứng nhu cầu an cư và đầu tư của Khách hàng. Tại mỗi dự án công ty chú trọng kiến tạo đủ tiện ích, mang đến cho cộng đồng cư dân một môi trường sống chất lượng và hiện đại. Đồng thời, xem xét giữ lại một phần tài sản phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, tạo dòng tiền ổn định và dài hạn như: Trường học, bệnh viện, shophouse, nhà để xe... Đối với bất động sản du lịch: đó là khách sạn, căn hộ nghỉ dưỡng, khu phức hợp... với thiết kế hiện đại, phù hợp với nhu cầu nghỉ dưỡng tại những khu vực có tiềm năng khai thác du lịch.

Công ty sẽ tiếp tục công tác bồi thường để mở rộng thêm quỹ đất, hoàn thiện hồ sơ pháp lý để đưa các dự án mới vào kinh doanh theo quy định cũng như tiến tới phát triển các sản phẩm mới đáp ứng nhu cầu đa dạng của thị trường. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục thăm dò, nghiên cứu và tìm cơ hội để tham gia thị trường bất động sản tại các khu vực tiềm năng như Huế, Bình Thuận, BRVT... Phát triển các sản phẩm bất động sản đa dạng, đa tiện ích, phù hợp nhu cầu thị trường

**Xây dựng nguồn lực tài chính vững mạnh, tối ưu chi phí và tối đa lợi nhuận**

Tiếp tục duy trì tình hình tài chính vững mạnh, cơ cấu tài chính cân đối, kiểm soát tốt dòng tiền, tận dụng hiệu quả nguồn vốn tự có; đồng thời sử dụng linh hoạt các nguồn và kênh tài chính nhằm đáp ứng nhu cầu tăng trưởng, phục vụ hoạt động kinh doanh trong thời gian tới.

Chủ động đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án; qua đó, nâng cao tỷ suất lợi nhuận của mỗi dự án. Xem xét lựa chọn các dự án một cách hợp lý, gói thầu dự án theo các kế hoạch ngắn, trung và dài hạn để có kế hoạch phân bổ nguồn tiền một cách phù hợp. Chuyển nhượng các dự án không nằm trong kế hoạch để cân đối dòng tiền. Không ngừng nghiên cứu và phát triển các sản phẩm và dịch vụ mới phù hợp với yêu cầu luật định và đáp ứng nhu cầu Khách hàng nhằm tăng mức lợi nhuận và đảm bảo sự phát triển lâu dài. Từ đó tối ưu chi phí và tối đa lợi nhuận quy mô đầu tư phù hợp;





## CHƯƠNG 3

## ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

## ▶ CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Nâng cao chất lượng quản trị và phát triển đội ngũ nhân sự

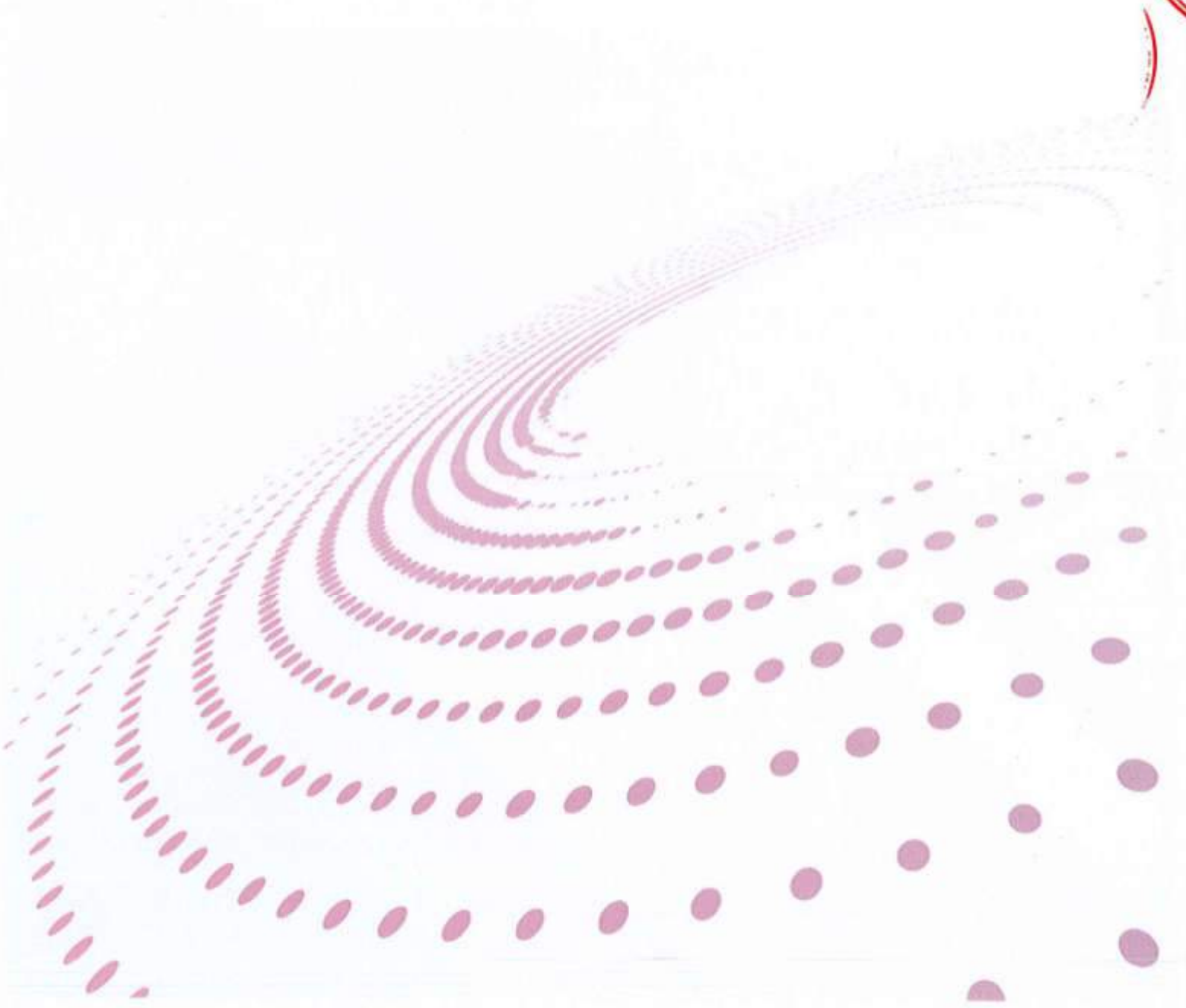
Đưa ứng dụng ERP và áp dụng công nghệ vào thực tiễn sản xuất kinh doanh thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực, tiếp tục hoàn thiện công tác quản trị chuẩn hóa các quy trình, tiêu chuẩn tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng, phát triển nguồn nhân lực nhằm xây dựng đội ngũ nhân sự hiệu quả, có trình độ chuyên môn, tinh thần trách nhiệm, gắn kết chung một mục tiêu là sự phát triển của Công ty.

Xác định con người là nhân tố quan trọng nhất để phát triển công ty bền vững, kiện toàn và củng cố bộ máy quản lý, 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.



# HODECO

MÁI ẤM TRỌN NIỀM TIN





# CHƯƠNG 4





# **BÁO CÁO CỦA BGD**

VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

KINH DOANH 2022 VÀ KẾ HOẠCH

HOẠT ĐỘNG 2023



CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA BGD VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2023



**THÀNH VIÊN & CƠ CẤU BAN 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** – TV.HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

*(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:

*Không có.*



**TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2022 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2023**



**TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI BƯỚC VÀO NĂM KẾ HOẠCH 2022**

**★ THUẬN LỢI**

Chính phủ đã triển khai quyết liệt, tích cực các nhiệm vụ, giải pháp để phục hồi, phát triển kinh tế-xã hội sau đại dịch COVID-19, trên thực tế, nền kinh tế đã có rất nhiều chuyển biến tích cực trong khoảng thời gian Quý I, Quý II/2022..

Việc Chính phủ luôn quan tâm, có nhiều chỉ đạo nhằm sửa đổi, bổ sung nhiều luật liên quan đến bất động sản kỳ vọng có thể giúp thị trường địa ốc tháo gỡ tồn tại nhiều năm qua, kích thích khơi thông nguồn cung và tạo cơ hội giải phóng hàng tồn kho.



## ► TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI BƯỚC VÀO NĂM KẾ HOẠCH 2022

Chính sách đẩy mạnh giải ngân đầu tư công, trong đó, nhóm dự án hạ tầng chiếm tỉ trọng lớn tạo ra nhiều khu kinh tế, du lịch, đô thị... kéo theo đó sẽ là nhu cầu về nhà ở, nghỉ dưỡng, dịch vụ, văn phòng, đặc biệt là phân khúc bất động sản công nghiệp trong xu thế chuyển dịch các cơ sở công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia của thế giới.

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản vẫn tiếp tục trụ hạng ở vị trí thứ 2 trong danh sách các ngành thu hút vốn đầu tư FDI trong năm 2022 với hơn 4,45 tỷ USD, chiếm gần 16,1% tổng vốn đầu tư đăng ký, tăng gần gấp đôi so với cùng kỳ năm ngoái, chủ yếu tập trung vào thị trường bất động sản công nghiệp và một số dự án bất động sản lớn. 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 Giám đốc trong việc quyết tâm thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2022, chủ động đối mặt với khó khăn chung, sự nỗ lực lao động không ngừng nghỉ của tập thể CB-NV toàn Công ty.

### ★ KHÓ KHĂN

Bước ra khỏi 2 năm Covid-19, thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ bắt đầu khởi sắc và lấy lại phong độ. Thế nhưng, với việc phải đối mặt với hàng loạt các vấn đề từ quỹ đất, nguồn vốn, pháp lý... diễn biến thị trường bất động sản năm qua đã không thực sự tươi sáng như mong đợi.

Với việc kiểm soát chặt chẽ của thị trường tín dụng, phát hành trái phiếu, cổ phiếu nên các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn để triển khai dự án. 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 bất động sản có uy tín.

Lãi suất cho vay, tỷ giá ngoại tệ, giá xăng dầu, giá vật liệu xây dựng tăng, dẫn đến chi phí của doanh nghiệp cũng tăng cao gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.



## CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA BGD VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2023

## ▶ KHÓ KHĂN

Tình hình tài chính của khách hàng, đối tác, nhiều tổ chức/cá nhân mất khả năng thanh toán vì vậy, công ty bị ảnh hưởng một cách nghiêm trọng. Các hoạt động kinh doanh bất động sản 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. Trên thực tế trong thời gian vừa qua đặc biệt là Quý III, IV năm 2022, thị trường bất động sản gần như đóng băng, nhiều doanh nghiệp phải cắt giảm nhân sự, ngưng hoặc giảm khối lượng thi công tại các dự án. Việc tiếp xúc với người dân để thỏa thuận, đền bù giải phóng mặt bằng cũng gặp nhiều khó khăn khi nhiều người sử dụng đất không hợp tác, hoặc đưa ra những đòi hỏi, điều kiện phi lý.

Mặc dù đã có một số động thái tích cực nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản: Nghị quyết 18-NQ/TW 2022, Chỉ thị 13 của Thủ tướng về một số giải pháp thúc đẩy thị trường BĐS Việt Nam an toàn, lành mạnh bền vững nhưng các quy định pháp lý mâu thuẫn, chồng chéo tạo rào cản nên duyệt phê duyệt dự án, tạo nguồn cung cho thị trường không được cải thiện. 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 tình khác tương tự.

Chính quyền các địa phương rất thận trọng trong việc phê duyệt dự án đầu tư do lo ngại vướng mắc quy định pháp luật. 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 kẹt trong dự án, nghị định 148/2020/NĐ-CP). Một số 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. 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; Chung cư Thống Nhất, Ngọc Tước II...). Vì vậy, việc triển khai và đưa dự án vào kinh doanh trong năm của công ty gặp rất nhiều khó khăn.

Tình hình kinh tế thế giới bất ổn do bị ảnh hưởng mạnh bởi xung đột quân sự địa chính trị ở một số khu vực; lạm phát duy trì ở mức cao, nhất là ở châu Âu và Mỹ; xu hướng tăng lãi suất, chính sách thắt chặt tiền tệ và nguy cơ suy thoái toàn cầu;.. Năm 2022, 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 2022 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2023

### 2 NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH KT-XH BƯỚC VÀO NĂM KẾ HOẠCH 2023

#### ★ THUẬN LỢI

Hiện nay, Chính phủ có nhiều giải pháp để thúc đẩy nền kinh tế tiếp tục phát triển, dự báo tăng trưởng GDP duy trì tại mức 6.5% vào năm 2023. 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 có thể phát triển trong năm 2023.

Năm 2023, thị trường tài chính có thể sẽ sớm phục hồi trở lại, để các nguồn vốn tiếp tục chảy vào thị trường bất động sản, giúp các doanh nghiệp vượt qua khó khăn, thị trường thoát khỏi cảnh trầm lắng và hướng tới phát triển bền vững hơn. Ngay tứ quý I/2023, dự báo Chính phủ sẽ có những động thái tháo gỡ mạnh mẽ hơn, đồng thời nói "room tín dụng" để các ngân hàng có thể tiếp tục cho vay; các doanh nghiệp cũng sẽ dần làm quen, thích nghi với những quy định mới về phát hành trái phiếu. Như vậy, thị trường bất động sản sẽ có thêm dòng tiền tạo đà phát triển trở lại.

Thị trường bất động sản gặp khó khăn sẽ gây ra nhiều hệ lụy tới các thị trường khác như thị trường tài chính, làm gia tăng nợ xấu, các lĩnh vực sản xuất khác cũng sẽ bị đình trệ, vật liệu xây dựng sẽ không có đầu ra... Vì vậy, Chính phủ sẽ cần khơi thông những khó khăn, vướng mắc để thúc đẩy thị trường bất động sản bằng việc tháo gỡ các vướng mắc, rào cản trong thủ tục đầu tư, phát triển dự án, để gia tăng nguồn cung mới cho thị trường. Đặc biệt thời gian tới, theo chủ trương chung của Chính phủ sẽ tăng nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ, giá BĐS sẽ phải giảm xuống, kể cả phân khúc cao cấp. Hiện nay, nhà ở thương mại giá rẻ và phù hợp với đại đa số người dân đang cung không đủ cầu, phân khúc này cùng với nhà ở xã hội sẽ có xu hướng phát triển mạnh trong năm 2023.

Việc đẩy mạnh đầu tư công trong năm 2023 cũng sẽ là yếu tố quan trọng hy vọng góp phần tạo ra sự sôi động của thị trường bất động sản trong thời gian sắp tới. Vốn ngoại sẽ tiếp tục đổ vào các khu vực và dự án bất động sản tiềm năng, đặc biệt là các KĐT vệ tinh có hạ tầng kết nối giao thông thuận tiện.





## CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2023

## ▶ NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH KT-XH BƯỚC VÀO NĂM KẾ HOẠCH 2023

## ★ THUẬN LỢI

Tỉnh BR-VT đã định hướng ngành công nghiệp và du lịch là các ngành mũi nhọn của Tỉnh chủ 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. Đặc biệt, việc triển khai cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu sẽ giúp thị trường bất động sản khu vực có thêm nhiều động lực tăng trưởng nên dự báo 2023 sẽ là năm thị trường bất động sản ở BR-VT có tiềm năng phát triển, thu hút nhà đầu tư.

Hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản trong năm 2023 sẽ tiếp tục được cải thiện, các cơ chế, chính sách sẽ được ban hành và sửa đổi, bổ sung hy vọng sẽ 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.

Các đồ án Quy hoạch 1/2000 của thành phố Vũng Tàu về cơ bản năm 2023 sẽ được phê duyệt toàn bộ tất cả các phân khu chức năng. Vì vậy, các đồ án điều chỉnh quy hoạch của công ty 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 sấp tởi của thị trường bất động sản nội 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

Các khó khăn về cơ chế, chính sách, thủ tục đầu tư, nguồn vốn tín dụng như đã trình bày trong năm 2022 vẫn còn hiện hữu là những rào cản đối với sự phát triển của các doanh nghiệp bất động sản nội 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. Chúng ta phải khẳng định, thị trường bất động sản năm 2023 sẽ còn rất khó khăn, thậm chí còn khó khăn hơn so với năm 2022, đặc biệt là quý I và quý II/2023

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 2023..



## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022

**1**

### CÁC MỤC TIÊU ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2022

Trong năm 2022, Công ty tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thi công tại dự án The Light city, về cơ bản công ty đã hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1, đã được Sở Xây dựng nghiệm thu.

#### DỰ ÁN KHU NHÀ Ở HẢI ĐĂNG - THE LIGHT CITY



\* Phối cảnh công viên trung tâm tháp hải đăng - dự án The Light City

Công ty đã hoàn thành công tác thi công phần thô, hoàn thiện mặt tiền phần còn lại của các lô liên kế 4,7,9 và hoàn thành phần thô và khoảng 60% mặt tiền lô liên kế 5 (46 căn). Đồng thời công ty cũng đã hoàn thành thi công 100% phần ép cọc 44 căn nhà liên kế thuộc lô LK2 và 46 căn nhà liên kế thuộc lô LK3 sẵn sàng để thi công phần thô trong năm 2023.

Tại dự án, nhiều hạng mục thuộc hệ thống hạ tầng xã hội đã được hoàn thành như 02 sân Tennis thuộc hạng mục công viên CX8, cây xanh, đường nội bộ thuộc công viên CX8 và CX5, các hạng mục còn lại Tháp Hải Đăng, hồ bơi, sân khấu, cột la mã, cổng vòm lối vào, hồ tiểu cảnh, Klot thuộc công viên CX5 và CX8 đạt 60%.

Về pháp lý, trong năm 2022 dự án Đã được Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ra Thông báo số 4943/SXD-QLN ngày 10/11/2022 về việc đủ điều kiện bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai.

Công tác bán hàng cũng thu được một số kết quả nhất định, lũy kế đến 31/12/2022, Công ty đã chuyển nhượng được khoảng 6,2ha diện tích thương phẩm tại dự án.

Trong năm, công ty tiếp tục thoả thuận với các hộ dân để giải phóng mặt bằng phần còn lại của dự án; làm việc với các cơ quan có liên quan nhằm hoàn thiện pháp lý dự án, thực hiện các thủ tục để nộp tiền sử dụng đất đợt 2 – giai đoạn 1, cũng như nhận bàn giao/thuê phần đất xen kẹt trong dự án...



## CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA BGD VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2023

## ▶ CÁC MỤC TIÊU ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2022

**DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ ĐỐI NGỌC TƯỚC II**

Tại dự án Khu Biệt thự đối Ngọc Tước II, trong năm 2022, công ty đã tích cực làm việc với các cơ quan ban ngành nhằm đền bù, giải phóng mặt bằng của dự án, cụ thể đã cưỡng chế xong gia đình hộ ông Tăng Hải, bà Oanh; thực hiện giải phóng mặt bằng xong hộ ông Phụng, bà Hạnh... Về công tác thi công: đã hoàn thành thi công hạng mục san nền các lô E,F ; các hạng mục đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện hạ thế, chiếu sáng các tuyến đường số 2,4,7.

Hiện tại đang triển khai thi công hạng mục san lấp tiếp các lô H,G,K,I; tiếp tục triển khai thi công các hạng mục đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện hạ thế, chiếu sáng các tuyến đường số 1,8,9,5.

Trong năm 2022, Công ty tiếp tục thực hiện công tác bán hàng tại dự án, Diện tích đất thương phẩm chuyển nhượng trong năm khoảng hơn 4.000m<sup>2</sup>.

\* Phối cảnh tổng thể dự án biệt thự đối ngọc tước 2



## ▶ CÁC MỤC TIÊU ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2022

### DỰ ÁN KHU DU LỊCH ĐẠI DƯƠNG (ANTARES)

Tiếp tục công tác chuẩn bị để có thể đồng bộ khởi công dự án. Trong năm 2022, Công ty đã hoàn thành thi công hạng mục san nền phần đất nằm giữa kè biển và ranh đất phía Đông Nam của dự án. Một số hạng mục đã hoàn thành như: gia cố taluy khóa kè bằng BTCT, thi công hạng mục cọc thí nghiệm khoan nhồi & cọc ly tâm khối khách sạn căn hộ 25 tầng, đang triển khai thi công hạng mục đắp đất, sỏi đỏ thuộc đường giao thông số 8. Về tình hình pháp lý, Công ty đã hoàn thành Điều chỉnh chủ trương đầu tư, hoàn thành cấp Giấy chứng nhận đầu tư về việc thay đổi nhà đầu tư từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương sang Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu; tại ngày 30/12/2022, dự án đã được UBND Tp.VT quyết định chấp thuận điều chỉnh 1/500.

*\* Phối cảnh tổng thể dự án Antares*





## CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA BGD VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2023

## ▶ CÁC MỤC TIÊU ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2022

**DỰ ÁN KHU NHÀ Ở TÂY ĐƯỜNG 3/2**

Trong năm, Công ty đã nộp hồ sơ xin phép điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án, do tuyến mương thoát nước thành phố được quy hoạch là tuyến mương hở bao gồm đường giao thông hai bên, và tuyến mương hở này chồng lấn vào ranh đất dự án công ty. Tuy nhiên, do còn vướng mắc về các quy chuẩn, quy định và thông số quy hoạch nên các cơ quan ban ngành chưa giải quyết.

Công ty đang phối hợp với các sở ngành, UBND Tỉnh để giải quyết vướng mắc tiến sử dụng đất: vướng mắc phần đất giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng cũng như khoản khấu trừ tiền đất nông nghiệp vào tiền sử dụng đất.

Công ty tiếp tục liên hệ các hộ dân để thỏa thuận việc chuyển nhượng phần còn lại của dự án.

\* Phối cảnh nhà phố dự án Tây đường 3/2





## ▶ CÁC MỤC TIÊU ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2022

### DỰ ÁN ECOTOWN PHÚ MỸ

Trong năm 2022, Công ty đang triển khai thiết kế và xin phép xây dựng 02 block Nhà ở xã hội CC1 và CC2. Đã được sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở cho block NOXH CC2. Về công tác thi công, lũy kế đến 31/12/2022,



Công ty đã hoàn thành thi công hạng mục xây thô 204 căn nhà liên kế thuộc các lô LK3,4,5,6,7,9'. Đang hoàn chỉnh thủ tục để chuẩn bị triển khai thi công xây thô tiếp 116 căn nhà liên kế thuộc các lô LK1,2,8. Tiến hành bàn giao các căn liền kế cho khách hàng.

### 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.

Sau khi UBND Tỉnh có chủ trương thống nhất tách 24ha để làm dự án Tái định cư, công ty đã nộp hồ sơ xin Điều chỉnh Quy hoạch 1/500 dự án. Hiện đang phối hợp với UBND TP Vũng Tàu, phòng Quản lý đô thị để sớm hoàn thành phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500.

Trong năm 2022, Công ty cũng đã nhận chuyển nhượng hơn 2ha quyền sử dụng đất tại dự án, đồng thời tiếp tục làm việc với các hộ dân để tiếp tục nhận chuyển nhượng QSD đất.

### DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ PHƯỚC THẮNG





## CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA BGD VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2023

## ▶ CÁC MỤC TIÊU ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2022

## ▶ CÁC DỰ ÁN KHÁC

**HODECO Seavillage**

Công ty đã nộp hồ sơ xin phép điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Hiện đang phối hợp với UBND TP

Tàu, phòng Quản lý đô thị để sớm hoàn thành phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500.

**Dự án Khu biệt thự****Trần Phú**

Công ty đang phối hợp với sở Xây dựng để trình UBND Tỉnh phê duyệt danh mục các dự án nhà ở thương mại, để tiếp tục xin chấp thuận chủ trương 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 trong năm 2023.

**Dự án Khu nhà ở XH****HODECO Phú Mỹ**

Năm 2022, UBND Thị Xã Phú Mỹ vẫn chưa thực hiện thủ tục cưỡng chế các hộ dân để trả lại mặt bằng cho chủ đầu tư tiến hành các thủ tục xin giao/ thuê đất. Vì vậy công ty vẫn không thể triển khai các thủ tục tiếp theo.

**Dự án tại Long Điền**

Công ty đã hoàn thành đăng ký Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 để thực hiện các thủ tục đầu tư.

**Dự án Khu du lịch****Biển Đá Vàng**

Công ty đã nộp hồ sơ xin gia hạn tiến độ thực hiện dự án đến sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh Bình Thuận.

Công ty đã thuê đơn vị tư vấn thiết kế, cùng đơn vị tư vấn vận hành đã thiết kế tổng thể 1/500 dự án cũng như thiết kế các công trình xây dựng, khu condotel, hotel, villa và các khu chức năng...

Trong năm, công ty đã tiến hành nhận chuyển nhượng hơn 30% cổ phần của Công ty ý Ngọc Bình Thuận (đơn vị sở hữu dự án), chuyển công ty Ý Ngọc Bình Thuận thành công ty liên kết. Đồng thời tiếp tục làm việc với đối tác để nâng tỷ lệ sở hữu tại công ty Ý Ngọc Bình Thuận lên khoảng 60%.



## ▶ CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU TRONG NĂM 2023

### Dự án Bãi Nhát

Vừa qua, UBND Tỉnh đã phê duyệt Đề án du lịch huyện Côn Đảo định hướng đến 2035.

Công ty đang phối hợp với Vườn quốc gia Côn Đảo, Viện Quy hoạch lâm nghiệp cùng tư vấn thiết kế để thực hiện các thủ tục phê duyệt đồ án du lịch của dự án, và tiến hành thực hiện thủ tục quy hoạch 1/500.

## ▶ CÁC NỘI DUNG KHÁC

### Công tác hành chính - nhân sự:

Tiếp tục triển khai hệ thống quản lý KPI nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng lao động. Về việc đào tạo, nâng cao trình độ của CBNV trong năm: Tiếp tục thực hiện các kế hoạch đào tạo đã được phê duyệt, tạo điều kiện thuận lợi để cán bộ, nhân viên tham gia các khóa học ngắn và dài hạn nhằm nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng lãnh đạo.

*Cụ thể: cử 1 số CBNV phòng ĐT, DA, KD tham gia khóa đào tạo Quản trị rủi ro trong đàm phán, ký kết và thực hiện hợp đồng thương mại; Nghiệp vụ về đấu thầu, giám sát thi công xây dựng, nghiệm thu công trình, quản lý dự án đầu tư xây dựng cho CBNV phòng dự án; Kỹ năng quản trị thương hiệu cho 1 số CBNV phòng kinh doanh*

*Đào tạo Giám đốc Marketing; Chuyên viên digital marketing ...bên cạnh đó là các chương trình đào tạo MBA cho một số lãnh đạo cấp trung.*

### Công tác tài chính kế toán:

Phát hành thành công 30 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp năm 2022 theo phương thức phát hành riêng lẻ, trong tháng 1/2023 phát hành thêm 70 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp. Linh động trong việc sử dụng các nguồn vốn đảm bảo phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tiếp tục thực hiện các hợp đồng tín dụng đã ký kết với các ngân hàng BIDV, Vietcombank,...

### Công tác Marketing:

Tổ chức sự kiện và các hoạt động truyền thông phục vụ cho công tác bán hàng. Các kế hoạch marketing – truyền thông triển khai đảm bảo không vượt chi phí được duyệt.

Thực hiện kịp thời các thiết kế riêng mang thương hiệu Hodeco trên các phương tiện truyền thông online : website Hodeco, Trang Fanpage Hodeco, Hodeland, các trang Web của các dự án , cũng như thiệp chúc mừng nhân các dịp lễ để Công ty và CBCNV công ty sử dụng gửi đến khách hàng, đối tác ...





## CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA BGD VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2023

## 2 CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2022 (ĐVT: Tỷ đồng)	KẾT QUẢ NĂM 2022 (ĐVT: Tỷ đồng)	TỶ LỆ %
Giá trị đầu tư	4,189	1,328	31,7
Doanh thu	1,913	1,558	81,44
Lợi nhuận T.Thuế	537,2	540,33	100,58
Lợi nhuận sau thuế	429,8	420,6	97,85
Cổ tức dự kiến	25% bằng cổ phiếu	Dự kiến 25% bằng cổ phiếu	100
Thu nhập bình quân	16,5 triệu đồng/người/tháng	16,5 triệu đồng/người/tháng	100
Nộp ngân sách	530	113	21,32

Nguyên nhân dẫn đến việc vượt & không vượt các chỉ tiêu so với kế hoạch và so với năm liền kề, cụ thể như sau:

- Diễn biến tình hình kinh tế, chính trị, xã hội vượt khó khăn vượt xa các dự báo. Dẫn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty gặp nhiều khó khăn. Trong năm, công ty cũng không huy động được hơn 800 tỷ như kế hoạch thông qua việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ, điều này cũng ảnh hưởng đến các kế hoạch về đầu tư. Khách hàng cũng khó tiếp cận các nguồn vốn vay, dẫn đến việc mua các sản phẩm và thanh toán gặp nhiều khó khăn cũng ảnh hưởng đến dòng tiền và việc bán hàng của công ty. Bên cạnh đó, để đồng hành, chia sẻ khó khăn với khách hàng, đối tác, công ty cũng phải áp dụng một số chính sách như giãn thời gian thanh toán, giảm giá bán... Công ty cũng phải cân đối lại các kế hoạch đầu tư căn cứ diễn biến của dòng tiền để đảm bảo an toàn trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Những nguyên nhân này là trọng yếu dẫn đến một số chỉ tiêu như Giá trị đầu tư, lợi nhuận sau thuế không đạt được như kế hoạch.



## ▶ CÁC MỤC TIÊU ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2022

- Tuy nhiên, với sự quyết tâm thống nhất một lòng, con người HODECO tràn đầy nhiệt huyết quyết tâm vượt chông gai, thử thách, sự tin tưởng của khách hàng, đối tác cũng như sự giúp đỡ của các cơ quan, sở/ban ngành trong việc thực hiện các thủ tục đầu tư, công ty đã hoàn thành xuất sắc kế hoạch lợi nhuận trước thuế, đảm bảo việc chi trả cổ tức cho cổ đông.

## 3 CÁC 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.



*Trong năm 2022, Công ty đã dành gần*

# 714 triệu đồng

*cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội*

Trong năm qua cũng là 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 CB-NV, Công ty đã vượt qua khó khăn, ổn định sản xuất, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ kinh tế - chính trị của mình.



## CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2023

## KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023



## 1 CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU TRONG NĂM 2023

**DỰ ÁN KHU NHÀ Ở HẢI ĐĂNG - THE LIGHT CITY**

Dự án Khu nhà ở Hải Đăng- The Light city tiếp tục là dự án trọng điểm của công ty trong năm 2023.

**Về pháp lý của dự án:**

Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, hoàn thành nghĩa vụ tài chính để chỉnh lý đất ở chuyển đổi mục đích sử dụng đất các đợt 2,3 của Giai đoạn 1. Thực hiện các thủ tục để xin cấp phép mở bán đợt 02 và đợt 03 với các căn liên kế và biệt thự còn lại. Làm việc với các cơ quan liên quan để thuê/nhận chuyển nhượng phần đất xen kẹt trong dự án. Tiếp tục thực hiện xin chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp phép xây dựng các hạng mục công trình...để thực hiện giai đoạn 2 của dự án. Đồng thời tiếp tục làm việc với các hộ dân để nhận chuyển nhượng QSD đất tại dự án.

**Về công tác thi công:**

Tiếp tục thi công phần hạng mục san nền phần diện tích còn lại; và phần diện tích đường mòn, mương nước thuộc đất nhà nước xen kẽ chưa giải phóng được (khoảng 7.259,6 m<sup>2</sup>), sau khi có mặt bằng. Thi công hạng mục xây dựng nhà liên kế xây thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà (giai đoạn 1) 44 căn lô LK2; 46 căn LK3 và 27 căn LK8. Tiếp tục thi công hoàn chỉnh bàn giao đưa vào khai thác 02 công viên CX5, CX8. Hoàn thành và bàn giao cho khách hàng các căn nhà thuộc các lô LK 4,5,7,9.

**DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ ĐỐI NGỌC TƯỚC II****Về pháp lý của dự án:**

Phối hợp với phòng QL Đô Thị, UBND TP Vũng Tàu để sớm hoàn thành điều chỉnh QH 1/500. Tiếp tục xử lý các trường hợp tài sản chiếm tại dự án ông Buồi, ông Chuồi, bà Thu, bà Châu, ông Tuấn). xử lý xây dựng trái phép lấn chiếm đất hộ bà Nguyễn Thị Bình. Liên hệ với UBND phường 8, phòng TN & MT TP.Vũng Tàu, Trung tâm Phát triển Quỹ đất TPVT để phối hợp triển khai công việc cưỡng chế ông Trần Trọng Phu .....



## ▶ CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU TRONG NĂM 2023

### **Về công tác thi công của dự án:**

Tiếp tục triển khai thi công hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp điện hạ thế, chiếu sáng, cấp thoát nước) các con đường 1,8,9 khi có bàn giao mặt bằng.

### **DỰ ÁN KHU DU LỊCH ĐẠI DƯƠNG (ANTARES)**

#### **Về pháp lý của dự án:**

Phối hợp với các sở ngành để hoàn thành thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy mô mới phù hợp với quy hoạch 1/500.

#### **Về công tác thi công của dự án:**

Về công tác thi công: Thi công phần hạ tầng kỹ thuật, khối nhà 36 tầng, các block khách sạn, Villa, các dịch vụ khác trong dự án ngay sau khi có GPXD.

### **DỰ ÁN KHU NHÀ Ở PHÍA TÂY ĐƯỜNG 3/2**

Tiếp tục hoàn thiện hồ sơ xin điều chỉnh 1/500 của dự án. Đàm phán với các hộ dân để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời phối hợp với các sở ngành, UBND Tỉnh để giải quyết vướng mắc tình tiến sử dụng đất: vướng mắc phần đất giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng cũng như khoản khấu trừ tiền đất nông nghiệp vào tiến sử dụng đất.

Thi công các hạng mục san nền phần diện tích và xây dựng nhà liên kế xây thô còn lại sau khi hồ sơ điều chỉnh được phê duyệt.

### **DỰ ÁN ECOTOWN PHÚ MỸ**

Hoàn thiện pháp lý để sẵn sàng khởi công Nhà ở xã hội CC1 và CC2. Tiếp tục làm việc với các hộ dân, các cơ quan quản lý nhà nước để nhận quyền sử dụng đất, thuê/nhận bàn giao đất xen kẹt trong dự án.

Phối hợp với UBND thị xã Phú Mỹ để kết nối dự án với đường 81.

Tiếp tục triển khai thi công các lô liên kế 1,2,8 và thực hiện bàn giao nhà cho khách hàng.





## CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA BGD VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2023

## ▶ CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU TRONG NĂM 2023

**DỰ ÁN FUSION SUITES VÙNG 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**

Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý tại dự án. Khẩn trương hoàn thành và có giấy phép quy hoạch 1/500 của dự án( điều chỉnh).

**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.

**Dự án nhà ở XH HODECO Phú Mỹ:**

Phối hợp với UBND thị xã Phú Mỹ để nhận mặt bằng, từ đó có kế hoạch triển khai các bước tiếp theo một cách cụ thể.

**Dự án tại Long Điền:**

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



## ▶ CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU TRONG NĂM 2023

### Dự án Khu du lịch Biển Đá Vàng:

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.

Tiếp tục nghiên cứu và áp dụng các tiến bộ, sáng kiến và giải pháp kỹ thuật vào sản xuất, kinh doanh và điều hành.

## ▶ MỘT SỐ VẤN ĐỀ KHÁC

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

Sắp xếp nhân sự, thành lập công ty để đầu tư, kinh doanh và quản lý phần diện tích 8,6ha tại dự án khu du lịch Đại Dương.

Triển khai kế hoạch đào tạo cụ thể, đặc biệt đối với lãnh đạo cấp trung nhằm đáp ứng tốt nhu cầu phát triển của công ty trong tình hình mới.

Triển khai áp dụng các thành tựu của cuộc cách mạng 4.0 vào thực tiễn sản xuất kinh doanh. Nghiên cứu triển khai áp dụng phần mềm hoạch định nguồn lực doanh nghiệp vào thực tiễn.

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.

Trong năm 2023, công ty cũng dự kiến bổ sung nguồn khoảng 800 tỷ đồng thông qua việc vay vốn ngân hàng và huy động từ các nguồn khác. Một số biện pháp dự kiến được thực hiện như: Phát hành trái phiếu riêng lẻ, phát hành trái phiếu ra công chúng, phát hành trái phiếu chuyển đổi, phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, chuyển nhượng các sản phẩm BĐS... Nội dung chi tiết, HĐQT, Ban điều hành sẽ có tờ trình đại hội cổ đông.



## CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2023

## 2 CÁC MỤC TIÊU PHẤN ĐẤU CHỦ YẾU TRONG NĂM 2023

CHỈ TIÊU	KẾT QUẢ SXKD NĂM 2022 (ĐVT: Tỷ đồng)	KẾ HOẠCH NĂM 2023 (ĐVT: Tỷ đồng)	TỶ LỆ %
Giá trị đầu tư	1.328	1.461	110
Doanh thu	1.558	1.770	113,6
Lợi nhuận T.Thuế	540,33	610	112,9
Lợi nhuận sau thuế	420,6	488	117,6
Cổ tức dự kiến	Dự kiến 25% bằng cổ phiếu	20 - 25% bằng cổ phiếu	100
Thu nhập bình quân	16,5 triệu đồng/người/tháng	16,5 triệu đồng/người/tháng	100
Nộp ngân sách	113	250	221,2

## 3 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 2023, Công ty sẽ dành khoảng 1.000 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội.

#### 4 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, xem xét chuyển nhượng một số dự án nhằm cân đối dòng tiền. 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 đến 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 tinh 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.

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 2023, Ban điều hành tiếp tục đưa ra kế hoạch thận trọng để trình Đại Hội cổ đông trong bối cảnh thị trường BĐS vẫn còn rất nhiều khó khăn. Năm 2023, là một năm đầy thách thức. 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 2023.





## CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2023

## NGƯỜI LAO ĐỘNG VÀ NHỮNG CHÍNH SÁCH CHUNG

Số lượng cán bộ công nhân viên của công ty tính đến thời điểm ngày 31/12/2022:

## GỒM 108 NGƯỜI

(Chỉ tính văn phòng công ty, không tính Xi nghiệp Dịch vụ - Du lịch và chi nhánh Quản lý kinh doanh khách sạn HODECO).

Theo cấp quản lý		Theo trình độ học vấn			
Quản lý	Nhân viên	Trên đại học	Đại học, cao đẳng	Trung cấp	Lao động phổ thông
20 người	88 người	10 người	72 người	10 người	16 người

***"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,....

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

Năm 2022, 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 01 tập thể hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, 05 tập thể được công nhận "Tập thể lao động tiên tiến". Trong đó có 01 tập thể được đề nghị UBND Tỉnh công nhận danh hiệu "Tập thể lao động xuất sắc" và Bằng khen của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Khen thưởng cá nhân, công nhận lao động tiên tiến cho 102 cá nhân hoàn thành tốt nhiệm vụ, chiến sỹ thi đua cấp cơ sở cho 16 cá nhân, tặng giấy khen cho 34 cá nhân hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ. Công ty đang đề xuất lên cấp trên xem xét tặng bằng khen cho 04 cá nhân.

Trong năm 2022 với sự nỗ lực cố gắng của tập thể lãnh đạo và CBCNV, công ty đã ổn định sản xuất và hoàn thành tốt nhiệm vụ.



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



## 1 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

\* Đơn vị: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2022	NĂM 2022	% TĂNG GIẢM
Tổng giá trị tài sản	3.766,9	4.421,8	117,07
Doanh thu thuần	1.352,3	1.298	95,98
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	387,1	537,7	138,90
Lợi nhuận khác	3,6	2,6	72,22
Lợi nhuận trước thuế	390,7	540,33	138,30
Lợi nhuận sau thuế	311,2	1420,62	135,16
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	25%	25% (*)	

**- Ghi chú:**

(\*) Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức năm 2022 sẽ được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2023.

Nguồn dữ liệu từ báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022.



## CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA BGD VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2023

## 2 CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,82	1,43
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,55	0,74
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số: Nợ/Tổng tài sản	0,61	0,58
Hệ số: Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,55	1,37
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,35	0,75
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,36	0,29
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Hệ số: Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	23,02	32,4
Hệ số: Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	20,97	22,57
Hệ số: Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	8,24	9,51
Hệ số: Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	28,62	41,42

Ghi chú: Nguồn dữ liệu từ báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2022



## CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN TRONG NĂM



Giá trị đầu tư trong năm:

**296,361 tỷ đồng**

Diện tích đất: **Khoảng 34,6 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.

### **HẢI ĐĂNG – THE LIGHT CITY** (Giai đoạn 1)

Giá trị đầu tư trong năm:

**400,790 tỷ đồng**

Quy mô dự án: **27,2 ha**

Dự án bao gồm:

**490 căn nhà liên kế**

(diện tích đất khoảng 51.702,16 m<sup>2</sup>) có diện tích từ 100 – 157 m<sup>2</sup>

**213 căn biệt thự** (diện tích đất khoảng 68.193,29 m<sup>2</sup>) có diện tích từ 239 – 385 m<sup>2</sup>

**Khoảng 400 căn hộ chung cư** (diện tích đất khoảng 6.774,27 m<sup>2</sup>)

Còn lại là phần diện tích xây dựng các công trình công cộng, cây xanh,...

**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ: 2.756 TỶ ĐỒNG**

Tình hình thực hiện dự án:

Đã hoàn thành việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên phần diện tích đất Công ty đã nhận chuyển nhượng và hoàn thành khoảng 305 căn/ 490 căn khung thờ hoàn thiện mặt tiền các lô nhà liên kế; đang xin giãn tiến độ hoàn thành dự án đến năm 2024 do ảnh hưởng của dịch Covid-19 và thủ tục giao đất xen kẽ trong dự án dẫn đến dự án chậm tiến độ so với chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

Đang tiến hành san lấp mặt bằng và xin chấp thuận chủ trương đầu tư giai đoạn 2 của dự án





## CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA BGD VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2023

## ▶ CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN TRONG NĂM

**KHU ĐÔ THỊ PHƯỚC THẮNG**

Giá trị đầu tư trong năm:

**56,270 tỷ đồng**Quy mô dự án: **75,36 ha**

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 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 điều chỉnh quy hoạch 1/500 do cơ quan nhà nước yêu cầu tách 24 ha tái định cư ra khỏi dự án. Đồng thời, Công ty đang tiến hành thu hồi, giải phóng mặt bằng và tiếp tục triển khai các thủ tục đầu tư theo quy định.

**ECOTOWN PHÚ MỸ**

Giá trị đầu tư trong năm:

**68,562 tỷ đồng**Quy mô dự án: **63.133,5 m<sup>2</sup>**

Dự án bao gồm:

**319 căn nhà liên kế, 2 tòa chung cư**

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

**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ: 776 TỶ ĐỒNG****Tình hình thực hiện dự án:**

Đang thi công các căn liên kế 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****KHU DU LỊCH ĐẠI DƯƠNG (ANTARES)**

Giá trị đầu tư trong năm:

**32,296 tỷ đồng**

Quy mô dự án:

Diện tích đất: **195.942 m<sup>2</sup>**Tổng diện tích sàn: **759.498,4m<sup>2</sup>**Tổng đất XD công trình: **48.939m<sup>2</sup>**

Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết phân thành các khu chức năng:

Khu căn hộ du lịch nghỉ dưỡng cao cấp và khách sạn 5 sao cao 45 tầng và bố trí 2 tầng hầm: chức năng bố trí thương mại dịch vụ, căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp, khách sạn 5 sao, khu dịch vụ vui chơi giải trí trong và ngoài nhà, hồ bơi, đường dạo.....;

Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng 3 tầng và biệt thự biển 2 tầng;

Khu khách sạn căn hộ du lịch cao 12 - 36 tầng;

Khu tiện ích dịch vụ vui chơi giải trí: (nhà hàng, ẩm thực, hội nghị, hội thảo, âm nhạc, điện ảnh, hội họa, bar, trường đua xe, phố đi bộ chợ đêm ngoài trời, sân tập golf, các khu triển lãm.....).

Khu công viên cây xanh, mặt nước.

**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ: 8.447 TỶ ĐỒNG****Tình hình thực hiện dự án:**

Đã phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh 1/500; Đang xin điều chỉnh tiến độ và tổng mức đầu tư dự án. Đã thực hiện thi công đường D15 và kè chắn sóng, đồng thời đang chuẩn bị các thủ tục cần thiết để khởi công dự án trong năm 2023.

**DỰ ÁN 18,5 ha ĐẤT TẠI PHƯỜNG 12, TP.VŨNG TÀU**

Giá trị đầu tư trong năm:

Quy mô dự án:

**335 tỷ đồng**Diện tích đất: **18,5 ha**

Dự án có vị trí tại Phường 12 Thành phố Vũng Tàu

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.



## CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA BGD VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2023

## ▶ CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN TRONG NĂM

**VŨNG TÀU WONDERLAND**

Giá trị đầu tư trong năm:

**60,997 tỷ đồng**

Quy mô dự án:

Diện tích đất: **234 ha**

Phát triển:



Quy mô tổng diện tích xây dựng nhà toàn khu là 117,260 m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng có mái che khoảng 5%, bao gồm 06 khu Villa và Resort với tổng cộng 416 Villa, 1 khu nghỉ dưỡng nhiệt đới và 1 khối nhà nghỉ dưỡng cao cấp thấp tầng (05 tầng).

Ngoài ra còn có các công trình công cộng bao gồm Khu TTTM, vườn hoa nhà kính, trung tâm sức khỏe, khu ẩm thực, sân Golf, khu du lịch sinh thái rừng ngập mặn, khu nhà kỹ thuật hạ tầng, giao thông cây xanh và bãi đậu xe.

**Tình hình thực hiện dự án:**

Đang thực hiện các thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư, hoàn thành tiến độ đã công bố của dự án.

**NGỌC TƯỚC 2**

Giá trị đầu tư trong năm:

**42,004 tỷ đồng**

Quy mô dự án:

Diện tích đất: **250.609,7 m<sup>2</sup>**

Trong đó, diện tích đất ở:

93.786 m<sup>2</sup>

Dự án bao gồm: DT đất dịch vụ du lịch, giải trí: 35.669,6 m<sup>2</sup> ; DT cây xanh: 12.283 m<sup>2</sup> ;  
DT đất giao thông: 34.448,5 m<sup>2</sup>

Phát triển: 165 nền biệt thự, nhà vườn với diện tích từ 300 m<sup>2</sup> - 700m<sup>2</sup>; 40 nền liên kế

**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



## HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

### Trong năm 2022



Công ty tiếp tục hoàn thiện các thủ tục cần thiết để sở hữu quỹ đất khoảng 24ha tại huyện Long Điền.

Đã ký kết hợp đồng với đối tác để nhận chuyển nhượng 30,3 % 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), tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo để nhận chuyển nhượng đủ 60% cổ phần.

Cũng trong năm 2022, công ty đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng 18,5ha đất tại Phường 12, Tp.Vũng Tàu, hiện nay đang tiếp tục làm việc với đối tác để hoàn thành công tác nhận chuyển nhượng

Đồng thời, trong năm 2022, 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 Phước Thắng...

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.





## CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2023

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



## 1 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HODECO

NĂM 2022

Doanh thu đạt **105,7 tỷ đồng**Lợi nhuận sau thuế DN đạt **1,96 tỷ đồng**

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 bán 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...



## 2 CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG VÀ XÂY LẮP HODECO

NĂM 2022

Doanh thu đạt **189,58 tỷ đồng**Lợi nhuận sau thuế DN đạt **4,8 tỷ đồng**

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.



## 3 CÔNG TY CỔ PHẦN TM&amp;DV BẤT ĐỘNG SẢN NGHĨ DƯỠNG Ý NGỌC BÌNH THUẬN

Hiện công ty đang tiến hành các thủ tục về đầu tư



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

**4** CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG - BẤT ĐỘNG SẢN HODECO

NĂM 2022

Doanh thu đạt **85,43 tỷ đồng**Lợi nhuận sau thuế DN đạt **1,36 tỷ đồng**

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 ...

**5** CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG GIẢI TRÍ ĐẠI DƯƠNG VŨNG TÀU

Hiện công ty đang tiến hành các thủ tục về đầu tư

**6** CÔNG TY TNHH MTV QL BĐS & DỊCH VỤ HODECO (HODECO M&S)

NĂM 2022

Doanh thu đạt **16,24 tỷ đồng**Lợi nhuận sau thuế DN đạt **0,024 tỷ đồng**

Hodeco M&S tiền thân là Chi nhánh Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa Vũng Tàu - Xi nghiệp dịch vụ du lịch thuộc sở hữu 100% của Công ty CP Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đang hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực quản lý, vận hành và kinh doanh các dịch vụ liên quan đến bất động sản như cho thuê mặt bằng, bãi xe, bảo trì máy móc thiết bị Sau 01 năm hoạt động theo mô hình chuyển đổi, công ty đang quản lý vận hành 3400 căn hộ chung cư, cho thuê và kinh doanh 17.000m<sup>2</sup> mặt bằng thương mại bao gồm bãi giữ xe, công viên vui chơi giải trí...



## CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA BGD VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2023

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

## 1 CỔ PHẦN

Đối tượng	Hạn chế chuyển nhượng	Chuyển nhượng tự do	Tổng	Tỷ lệ (%)
<b>I. Cổ đông đặc biệt</b>	1.476.900	15.806.139	17.283.039	15,98
Hội đồng quản trị	1.332.300	15.665.717	16.998.017	15,72
<i>Nước ngoài</i>	-	-	-	-
<i>Trong nước</i>	1.332.300	15.665.717	16.998.017	15,72
Ban Giám đốc(*)	-	-	-	-
Ban kiểm soát	86.400	125.872	212.272	0,19
Kế toán trưởng(*)	58.200	14.550	72.750	0,07
Người được UQCBTT(*)	-	-	-	-
<b>II. Cổ phiếu quỹ</b>	-	-	-	-
<b>III. Công đoàn Công ty</b>	4.074	38.771	42.845	0,04
<b>IV. Cổ đông khác</b>	1.235.208	89.524.601	90.759.809	83,98
<i>Trong nước</i>	1.235.208	88.407.794	89.643.002	82,95
<i>Cá nhân</i>	1.235.208	87.026.991	88.262.199	81,67
<i>Tổ chức</i>	-	1.380.803	1.380.803	1,28
<i>Nước ngoài</i>	-	1.116.807	1.116.807	1,03
<i>Cá nhân</i>	-	531.358	531.358	0,49
<i>Tổ chức</i>	-	585.449	585.449	0,54
<b>Tổng cộng</b>	2.716.182	105.369.511	108.085.693	100



**Ghi chú:**

**Ban giám đốc**

Ông Lê Việt 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 21/03/2023 do Trung tâm lưu ký chứng khoán TP.Hồ Chí Minh cung cấp.

## 2 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	%		
<b>Tổng vốn đầu tư CSH</b>	1.069.688.860	98,97	11.168.070	1,03	1.080.856.930	100
Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-
Cổ đông sáng lập	-	-	-	-	-	-
Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	106.407.450	9,84	-	-	106.407.450	9,84
Cổ đông lớn sở hữu từ 1 đến dưới 5%	223.386.690	20,67	-	-	223.386.690	20,67
Cổ đông lớn sở hữu dưới 1%	739.466.270	68,42	11.168.070	1,03	750.634.340	69,45
Công đoàn Công ty	428.450	0,04	-	-	428.450	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 21/03/2023 do Trung tâm lưu ký chứng khoán TP. Hồ Chí Minh cung cấp.



## CHƯƠNG 4

## BÁO CÁO CỦA BGD VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2023

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

## 3 TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong năm 2022,

Vốn đầu tư của chủ sở hữu tăng từ 864 tỷ đồng lên đến 1.080 tỷ đồng (tăng 216 tỷ đồng) do Công ty tiến hành chi trả cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 25%

4 GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ  
KHÔNG CÓ5 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 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

### Tiêu thụ năng lượng

Tiết kiệm điện năng sử dụng do với định mức để 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.



### 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.





## CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA BGD VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2023

## BÁO CÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

**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 2022 khoảng 108 người, với mức lương bình quân là 16,5 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.

Hỗ trợ các cá nhân phát triển bản thân cả trong công việc chuyên môn lẫn ngoài xã hội. Duy trì và hỗ trợ các tổ chức đoàn thể của công ty trong các hoạt động chăm sóc tinh thần và gắn kết người lao động, giữ vững tôn chỉ "HODECO là một gia đình".

**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.

Bổ 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 TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

### 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 tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sỹ, gia đình liệt sỹ, quỹ đền ơn đáp nghĩa, quỹ xóa đói giảm nghèo, quỹ khuyến học khuyến tài, bảo trợ trẻ em và chương trình học sinh nghèo hiếu học do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động, Hội Chữ thập đỏ cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi.

Trong năm 2022, Công ty đã đánh gán 500 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 5





## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP





## CHƯƠNG 5

## 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

Trong năm 2022, 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 2022, HĐQT và Ban Giám đốc đã tiến hành 28 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:



- ▶ Công tác tổ chức bộ máy hoạt động của công ty
  - > Chỉ đạo các công việc liên quan đến việc tổ chức đại hội cổ đông thường niên năm 2022;
  - > Chỉ đạo và đưa ra kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh nhiệm kỳ 2022 -2026;
  - > 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 2021 cho cổ đông;
  - > Lựa chọn đơn vị kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2022.
  - > Thực hiện các thủ tục cần thiết để mua lại cổ phiếu, xem xét tăng tỷ lệ nắm giữ tại Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế.
  - > 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;
  - > Làm việc với các đối tác để tiếp tục hoàn thành công tác nhận chuyển nhượng cổ phần, xem xét cử đại diện công ty tham gia vào Ban lãnh đạo để quản lý tại Công ty CP TM& DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận.
  - > 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, khu 18,5 ha Phường 12, ...
  - > Thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu cho đối tác theo tiến độ;
  - > Phát hành trái phiếu riêng lẻ để bổ sung vốn kinh doanh ...

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

- > Doanh thu : 1.558 tỷ đồng
- > Lợi nhuận trước thuế : 540,3 tỷ đồng



## CHƯƠNG 5

## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

## ▶ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Đánh giá chung hoạt động của Hội Đồng Quản Trị

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 Hội Đồng Quản Trị

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 tình 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, tình thống nhất qua tranh luận thực tiễn đã tạo nên sức mạnh cho một tập thể HĐQT năng động, sáng tạo.

**Tóm lại**

Bước qua 02 năm Covid-19, thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ bắt đầu khởi sắc và lấy lại phong độ. Thế nhưng, với việc phải đối mặt với hàng loạt các vấn đề từ quỹ đất, nguồn vốn, pháp lý... diễn biến thị trường bất động sản năm 2022 vừa qua đã không thực sự tươi sáng như mong đợi. Những khó khăn vượt ra khỏi mọi phạm vi của các dự báo. Tuy nhiên, với sự đồng lòng và nỗ lực của Hội đồng quản trị trong công tác quản trị điều hành, Công ty đã mạnh mẽ bước qua khó khăn, hoàn thành kế hoạch đề ra.

► Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã thông qua các nội dung quan trọng:

Số Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
09/NQ-HĐQT	14/02/2022	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
16/NQ-HĐQT	24/03/2022	Nghị quyết về việc nhận chuyển nhượng cổ phiếu của Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)
18/NQ.ĐHCĐ	31/03/2022	Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2022
22/NQ-HĐQT	14/04/2022	Về việc ký kết hợp đồng giao dịch với công ty con
23/NQ-HĐQT	25/04/2022	Về việc tạm hoãn phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2022, kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2022 – 2026 và triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2021.
28/NQ-HĐQT	23/05/2022	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán cho các báo cáo tài chính năm 2022
34/NQ-HĐQT	20/06/2022	Nghị quyết về việc thông qua giao dịch mua lại cổ phiếu quỹ
36/NQ-HĐQT	21/07/2022	Nghị quyết về việc ký kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với các bên liên quan
37/NQ-HĐQT	22/07/2022	Nghị quyết về việc tạm dừng triển khai các thủ tục liên quan đến giao dịch mua lại cổ phiếu quỹ
38/NQ-HĐQT	29/07/2022	Nghị quyết về việc ký kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với công ty có liên quan: Công ty CP Đầu tư và xây dựng HODECO

**CHƯƠNG 5**      **QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP**▶ **HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

▶ Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã thông qua các nội dung quan trọng:

Số Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
40/NQ-HĐQT	22/08/2022	Nghị quyết về việc giải tỏa hạn chế chuyển nhượng (đợt 1) cổ phiếu ESOP năm 2021
41/NQ-HĐQT	22/08/2022	Nghị quyết về việc thực hiện giao dịch với Công ty CP TM&DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận
44/NQ.ĐHCD	21/09/2022	Nghị quyết về việc ký kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với công ty có liên quan: Công ty CP Bê tông và Xây lắp HODECO
45/NQ-HĐQT	21/09/2022	Nghị quyết về việc đồng ý bảo lãnh tín dụng cho các công ty con, công ty liên kết khi vay vốn tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh BR-VT
46/NQ-HĐQT	29/09/2022	Nghị quyết về việc thông qua ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu
47/NQ-HĐQT	04/10/2022	Nghị quyết về việc thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ và phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2022 của Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
52/NQ-HĐQT	31/10/2022	Quyết định về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án tại văn bản số 1618/UBND-VP ngày 02/03/2017 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc chấp thuận chủ trương đầu tư (GD1) thuộc dự án Khu nhà ở Hải Đăng "The Light city" giai đoạn 1 – P12 – TP. Vũng Tàu
57/NQ-HĐQT	14/12/2022	Nghị quyết về việc thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ đợt 2 và Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ đợt 2 năm 2022 của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
58/NQ-HĐQT	14/12/2022	Nghị quyết về việc thông qua việc góp vốn và tổ chức thực hiện các công việc liên quan tại Công ty CP Đầu tư xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu



Trong năm 2022, 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.

#### ▶ 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
1	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 2022, 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 Khu du lịch Đại Dương, Mũi Kê Gà, dự án tại xã An Ngãi, huyện Long Điền. Đồng thời nghiên cứu nhiều chiến lược đầu tư mới để trình HĐQT xem xét, quyết định.





## CHƯƠNG 5

## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT****▶ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT**

Trong năm 2022, 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 các Nghị quyết của HĐQT, đặc biệt là Nghị quyết số 18/NQ.ĐHCD ngày 31/3/2022 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu; 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 2022.

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

Ngoài các buổi họp trực tiếp, 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 để ra chương trình hoạt động 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 tra kiểm soát, 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.

Giám sát việc công bố thông tin theo đúng quy định.

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.

### ► KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT SỐ 18/NQ.ĐHCD NGÀY 31/3/2022 CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022.

#### ► *Phát hành trái phiếu, cổ phiếu riêng lẻ tạo nguồn vốn phục vụ SXKD*

##### Phát hành trái phiếu riêng lẻ

- Phát hành thành công 30 tỷ đồng Trái phiếu HDCH2224001
- Phát hành ngày 31/10/2022, kết thúc ngày 24/11/2022
- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu.
- Kỳ hạn: 24 tháng
- Loại hình trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo.
- Mục đích phát hành: Đầu tư vào dự án The LightCity tại Phường 12, Tp.Vũng Tàu do Công ty làm chủ đầu tư. (Đã được Công ty kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 47/NQ-HĐQT ngày 04/10/2022 của HĐQT).
- Công ty đã công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của Công ty ngày 28/11/2022.

##### Phát hành trái phiếu riêng lẻ

- Tạm hoãn việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ. Việc thực hiện phát hành cổ phiếu riêng lẻ sẽ được xem xét vào một thời điểm khác phù hợp hơn, đảm bảo lợi ích của Công ty cũng như của Cổ đông Công ty.

Biến động thay đổi tỷ lệ sở hữu cổ phiếu Công ty của người nội bộ cũng được Công ty công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của Công ty theo quy định.



## CHƯƠNG 5

## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

▶ KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT SỐ 18/NQ.ĐHCD NGÀY 31/3/2022 CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022.

▶ **Trích lập các quỹ, phân phối lợi nhuận và chia cổ tức năm 2021**

Lũy kế lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trước khi trích lập

các quỹ và chia cổ tức: **368.689.790.588 đồng.**

Chia cổ tức năm 2021 bằng CP với tỷ lệ 25%:

**216.160.290.000 đồng.**

Trích quỹ đầu tư phát triển:

**31.067.706.336 đồng.**

Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi:

**31.067.706.336 đồng.**

Trích khen thưởng HDQT, BDH

**8.027.706.336 đồng.**

Lũy kế lợi nhuận sau thuế sau khi trích lập các quỹ và chia cổ  
tức:

**82.366.381.580 đồng.**

*(không bao gồm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2022).*

Trong năm 2022, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập (lương, thưởng) cho các thành viên HDQT, BKS, BDH chi tiết vui lòng xem ở trang 51, 52 Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Và đã được Công ty công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của Công ty.

▶ **Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2022**

HDQT đã thống nhất và ban hành Nghị quyết số 28/NQ-HDQT ngày 23/5/2022 lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho các Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty là: Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

Công ty TNHH Kiểm toán TTP là đơn vị được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán Năm 2022.



► **Kết quả giám sát thực hiện kế hoạch SXKD năm 2022**

Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất soát xét và năm 2022 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.

Theo ý kiến kiểm toán viên: 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 31/12/2022, 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 (Trích: Báo cáo kiểm toán độc lập; trang 5,6 của Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022).

Kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2022 đạt được:

(Đơn vị tính: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện		KH 2022	So sánh	
	Năm 2021	Năm 2022		TH 2022/2021	TH 2022/KH 2022
Doanh thu	1.358	1.558	1.913,0	114,77 %	81,44 %
LNTT	390,7	540,3	537,2	138,29 %	100,58 %
LNST	311,2	420,6	429,8	135,15 %	97,86 %



## CHƯƠNG 5

## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

► Năm 2022, là một năm đầy khó khăn và thách thức đối với thị trường bất động sản, đặc biệt:

- Về nguồn vốn: Ngân hàng thắt chặt tín dụng cho vay đầu tư Bất động sản hoặc hết room cho vay; tăng lãi suất huy động và lãi vay. Việc huy động vốn từ phát hành trái phiếu, cổ phiếu cũng không khả thi do thị trường biến động mạnh theo chiều hướng tiêu cực, bên cạnh đó có nhiều thông tin tiêu cực từ thị trường chứng khoán và trái phiếu dẫn đến mất niềm tin từ nhà đầu tư. Do vậy, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn để triển khai và đầu tư phát triển dự án.

- Về chính sách: Sự giao thời giữa chính sách cũ và mới chưa được khơi thông, còn nhiều bất cập trong việc áp dụng. Nhiều khái niệm, quy định và hướng dẫn còn chồng chéo, bất cập hoặc mang tính chất chung chung trong việc triển khai các dự án bất động sản. Doanh nghiệp gặp khó khăn khi áp dụng ở trường hợp cụ thể dẫn đến tình pháp lý của dự án bị chậm trễ trong việc triển khai cũng như mở bán.

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 kết quả kinh doanh năm 2022 của Công ty. Điển hình dự án Ngọc Tước 2, The Light City, Tây 3/2, Ecotown Phú Mỹ,...

► Một số chỉ tiêu tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
Chỉ số thanh toán nhanh	0,55	0,74
Chỉ số thanh toán hiện hành	1,82	1,43
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	0,71	0,51
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	0,29	0,49
Vốn CHS/Tổng nguồn vốn	0,39	0,42
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	0,61	0,58
ROE %	20,85	22,5
ROA %	8,19	9,48



► **Giao dịch giữa Công ty và các Công ty con, CN trực thuộc và Công ty liên kết.**

**Công ty CP Bê tông và xây lắp Hodeco**

Vốn điều lệ: 30 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ: 60%.

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Sản xuất bê tông, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, Kinh doanh Bất động sản, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, vận chuyển bê tông.

Chủ tịch HĐQT: ông Đoàn Hữu Hà Vinh (chức danh tại Công ty mẹ: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty)

PCT.HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc: ông Hoàng Chung Kiên (chức danh tại Công ty mẹ: Thành viên Ban kiểm soát Công ty)

Kết quả sản xuất kinh doanh:

(đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện		TH 2022/2021
	Năm 2021	Năm 2022	
Doanh thu	172.525	189.575	109,9 %
LNTT	4.878	6.034	123,7 %
LNST	3.866	4.798	124,1 %
Cổ tức	11 %	Dự kiến 10%	

Giao dịch với công ty mẹ: Trong năm 2022, Công ty con nhận thầu thi công một số hạng mục công trình tại 03 dự án The Light City, Ngọc Tước 2 và Khu nhà ở Phía Tây đường 3/2. Việc ký kết hợp đồng, giao dịch với công ty con đã được Công ty công bố thông tin trên trang điện tử [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn) của Công ty.

Giá trị giao dịch vui lòng xem tại trang 51 – Báo cáo tài chính riêng tại ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán và đã được Công ty công bố thông tin trên trang điện tử [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn) của Công ty.

**CHƯƠNG 5**      **QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP**

- *Giao dịch giữa Công ty và các Công ty con, CN trực thuộc và Công ty liên kết.*

**Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco**

*Vốn điều lệ: 15 tỷ đồng.*

*Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ: 51 %.*

*Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước và lắp đặt xây dựng khác.*

*Chủ tịch HĐQT: ông Lê Việt Liên (chức danh tại Công ty mẹ: Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty)*

*Giám đốc: ông Phan Văn Thắng (chức danh tại Công ty mẹ: Thành viên Ban kiểm soát Công ty) (đơn vị tính: triệu đồng)*

*Kết quả sản xuất kinh doanh:*

Chỉ tiêu	Thực hiện		TH 2022/2021
	Năm 2021	Năm 2022	
Doanh thu	32.868	85.428	259,9 %
LNTT	485	(1.362)	

*Giao dịch với Công ty mẹ: Trong năm 2022, Công ty con nhận thầu thi công một số hạng mục công trình tại 02 dự án The Light City và Ecotown Phú Mỹ. Việc ký kết hợp đồng, giao dịch với công ty con đã được Công ty công bố thông tin trên trang điện tử [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn) của Công ty.*

*Giá trị giao dịch vui lòng xem tại trang 51 – Báo cáo tài chính riêng tại ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán và đã được Công ty công bố thông tin trên trang điện tử [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn) của Công ty.*



- *Giao dịch giữa Công ty và các Công ty con, CN trực thuộc và Công ty liên kết.*

#### Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco

Được thành lập từ năm 2022; tiền thân là Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch trực thuộc Công ty.

Vốn điều lệ: 10 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ: 100 %.

Kết quả sản xuất kinh doanh:

(đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện		TH 2022/2021
	Năm 2021	Năm 2022	
Doanh thu		16.241	
LNTT		50	

*Giao dịch với Công ty mẹ: Trong năm 2022, Công ty con thuê một số bất động sản tại một số dự án của Công ty; thi công, sửa chữa bảo dưỡng các công trình kiến trúc, các tài sản của Công ty, các chung cư do Công ty mẹ làm chủ đầu tư (đang trong thời gian bảo hành). Việc ký kết hợp đồng, giao dịch với công ty con đã được Công ty công bố thông tin trên trang điện tử [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn) của Công ty.*

*Giá trị giao dịch vui lòng xem tại trang 51 – Báo cáo tài chính riêng tại ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán và đã được Công ty công bố thông tin trên trang điện tử [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn) của Công ty.*



**CHƯƠNG 5**      **QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP**

- *Giao dịch giữa Công ty và các Công ty con, CN trực thuộc và Công ty liên kết.*

Chi nhánh Quản lý kinh doanh khách sạn Hodeco

*Chi nhánh của Công ty*

*Kết quả sản xuất kinh doanh:*

*(đơn vị tính: triệu đồng)*

Chỉ tiêu	Thực hiện		TH 2022/2021
	Năm 2021	Năm 2022	
Doanh thu	31.588	90.843	287,6 %
LNTT	(7.954)	21.552	

Các Công ty liên kết

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco	203 Lê Hồng Phong, P.8, Tp.Vũng Tàu	35 %
CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Tầng 3, Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P.7, Tp.Vũng Tàu	47,29 %
Công ty CP TM&DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Thôn Kê Gá, X.Tân Thành, H.Hàm Thuận Nam, Bình Thuận	30,3 %



## ► KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI THÀNH VIÊN HĐQT, BAN QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban Giám đốc (BGĐ) đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Pháp luật. Cụ thể:

HĐQT và BGĐ 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 BGĐ trong việc quản lý, điều hành và hoạt động SXKD; ký kết hợp đồng với các đối tác, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án; thực hiện chi trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2021 với tỷ lệ 25% cho các cổ đông Công ty.

Đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, trích lập quỹ đất để thực hiện các dự án: Wonderland, The Light city, Khu đô thị Phước Thới, nhận chuyển nhượng đất để lập dự án tại Huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và 18,5ha đất tại Phường 12, Tp.Vũng Tàu; 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 nhận chuyển nhượng để sở hữu 60% cổ phần của Công ty CP TMDV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận.

Trong năm, HĐQT đã tiến hành tổ chức các cuộc họp thường kỳ và thống nhất ban hành 18 Nghị quyết (trong đó có 02 Nghị quyết có liên quan đến quyền lợi, trách nhiệm của cổ đông) và 01 Quyết định. 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.

Ban Giám đốc 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 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 2022, 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 Ban Giám đốc Công ty một cách đầy đủ.

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

Ban kiểm soát cũng đã có những tiếp xúc, trao đổi với cổ đông về tình hình tài chính và tình hình hoạt động của công ty, lắng nghe những ý kiến đóng góp và giải thích những vấn đề mà cổ đông cần làm rõ về Công ty.





## CHƯƠNG 5

## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

**► KIẾN NGHỊ VỀ HOẠT ĐỘNG ĐIỀU HÀNH CỦA CÔNG TY**

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 BGD 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; Nghiên cứu tuyển dụng Giám đốc tài chính nhằm 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.

Tăng vốn điều lệ (phát hành cổ phiếu) để huy động vốn phục vụ cho SXKD và huy động từ nguồn vốn tín dụng, phát hành trái phiếu tạo nguồn vốn tích lũy quỹ đất lập các dự án trung và dài hạn. Nghiên cứu, sắp xếp lại danh mục dự án có thể chuyển nhượng dự án tạo dòng tiền đầu tư mới.

Đề nghị HĐQT Công ty và BGD 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 2023.

Đề nghị BGD Công ty tăng cường sự chỉ đạo, giám sát công tác hoạt động SXKD của Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco và Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ 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 2022**

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 2023.

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.

**Kết quả thực hiện năm 2022**

Thù lao HĐQT và BKS: 1.896 triệu đồng bằng 86% kế hoạch năm. Trong đó:

*Thù lao của HĐQT: 1.548 triệu đồng*

STT	HỌ VÀ TÊN	Số tiền
1	Đoán Hữu Thuận	324,000,000
2	Lê Viết Liên	204,000,000
3	Đoán Hữu Hà Vinh	204,000,000
4	Nguyễn Tuấn Anh	204,000,000
5	Lê Quốc Trung	204,000,000
6	Lê Quý Định	204,000,000
7	Nguyễn Đình Duy	204,000,000

**CHƯƠNG 5**      **QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP**

► Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

*Thù lao của BKS: 288 triệu đồng*

STT	HỌ VÀ TÊN	Số tiền
1	Hồ Diên Tiểu	120,000,000
2	Hoàng Chung Kiên	84,000,000
3	Phan Văn Thắng	84,000,000

*Phụ trách quản trị: 60 triệu đồng*

STT	HỌ VÀ TÊN	Số tiền
1	Nguyễn Quang Đạt	60,000,000

*Tiền lương Ban điều hành: 4.247 triệu đồng, bằng 85% kế hoạch năm.*

STT	HỌ VÀ TÊN	Số tiền
1	Đoàn Hữu Thuận	1,318,685,865
2	Lê Viết Liên	1,168,621,942
3	Đoàn Hữu Hà Vinh	962,564,654
4	Mai Thị Tuyết Lan	796,906,255

*Tiền lương Ban điều hành: 4.247 triệu đồng, bằng 85% kế hoạch năm.*

STT	HỌ VÀ TÊN	Số tiền
1	Đoàn Hữu Thuận	903,622,039
2	Lê Viết Liên	755,488,977
3	Đoàn Hữu Hà Vinh	659,523,414
4	Mai Thị Tuyết Lan	621,108,195



► *Luong, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:*

Tiền thưởng của HĐQT và BKS: 5.162 triệu đồng (đây là số thực chi trong năm 2022 do hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021, phần chưa thực hiện theo kế hoạch đại hội cổ đông năm 2022 đã thông qua, sẽ tiếp tục được chi trả trong năm 2023), trong đó:

*Tiền thưởng của HĐQT: 4.427 triệu đồng*

STT	HỌ VÀ TÊN	Số tiền
1	Đoàn Hữu Thuận	1,227,916,667
2	Lê Viết Liên	932,750,000
3	Đoàn Hữu Hà Vinh	785,166,667
4	Nguyễn Tuấn Anh	303,333,333
5	Lê Quốc Trung	455,000,000
6	Lê Quý Định	303,333,333
7	Nguyễn Đình Duy	420,000,000

*Tiền thưởng BKS: 735 triệu đồng*

STT	HỌ VÀ TÊN	Số tiền
1	Hồ Diên Tiểu	315,000,000
2	Hoàng Chung Kiên	210,000,000
3	Phan Văn Thắng	210,000,000

*Phụ trách quản trị: 60 triệu đồng*

STT	HỌ VÀ TÊN	Số tiền
1	Nguyễn Quang Đạt	210,000,000



## CHƯƠNG 5

## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

► Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích;

**Kế hoạch thực hiện năm 2023**

Căn cứ vào nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của công ty năm 2023; HĐQT kinh trình đại hội đồng cổ đông phê duyệt mức thù lao HĐQT, BKS và tiền thưởng cho HĐQT năm 2023 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 2023.

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 2023 sẽ được lấy ý kiến tại Đại hội Cổ đông thường niên năm 2023.**

► *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	
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	8,212,596	9.50	10.640.745	9.84	- Mua 300,000 cổ phiếu; - Nhận 2,128,149 cổ phiếu trả cổ tức năm 2021
Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc	3,509,434	4.06	3,807,192	3.52	- Mua 200,000 cổ phiếu; - Nhận 902,358 cổ phiếu trả cổ tức năm 2021 - Bán 804,600 cổ phiếu
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc	1,806,310	2.09	2,357,887	2.18	- Mua 100,000 cổ phiếu; - Nhận 451,577 cổ phiếu trả cổ tức năm 2021
Ông Lê Quý Định	TV.HĐQT độc lập	0	0	50,000	0.04	- Mua 50,000 cổ phiếu;
Ông Đoàn Hữu Hải	Em trai ông Đoàn Hữu Thuận - CT.HĐQT	111,881	0.13	102,976	0.1	- Mua 17,600 cổ phiếu; - Bán 11,900 cổ phiếu - Nhận 20,595 cổ phiếu trả cổ tức năm 2021
Công ty CP Đầu tư Thiên Anh Minh	Tổ chức liên quan ông Nguyễn Tuấn Anh	0	0	0	0	- Mua 200,000 cổ phiếu; - Nhận 50,000 cổ phiếu trả cổ tức năm 2021 - Bán 250,000 cổ phiếu
Ông Nguyễn Tuấn Anh	TV.HĐQT độc lập	197,612	0.23	15	0	- Nhận 49,403 cổ phiếu trả cổ tức năm 2021 - Bán 247,000 cổ phiếu
Ông Nguyễn Quang Đạt	Phụ trách quản trị công ty	161,320	0.19	138,150	0.12	- Nhận 40.330 cổ phiếu trả cổ tức năm 2021 - Bán 63,500 cổ phiếu
Ông Đoàn Hữu Hà An	Con trai ông Đoàn Hữu Thuận-CT.HĐQT	801,996	0.93	1,102,495	1.02	- Nhận 200,499 cổ phiếu trả cổ tức năm 2021 - Mua 100,000 cổ phiếu





## CHƯƠNG 5

## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

**► Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ**

Trong năm 2022, 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; thi công các căn liền kề dự án Ecotown Phú Mỹ; Chuyển nhượng 04 sản phẩm (nhà liền kề và biệt thự) tại dự án Khu nhà ở Hải Đăng (The Light city) – GD1

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HODECO: Thi công các căn liền kề dự án Khu nhà ở Hải Đăng (The Light city) giai đoạn 1; Thi công cọc khoan nhồi, thi công và thí nghiệm cọc ly tâm D300 và D600 thuộc khối khách sạn, căn hộ du lịch thuộc dự án Khu du lịch Đại Dương.

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; Thi công các căn liền kề và thi công hạ tầng kỹ thuật, giao thông, san nền, nhà vệ sinh hạng mục công viên CX5 và CX8 thuộc Dự án khu nhà ở Hải Đăng (The Light city) – GD1; 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; Thi công hạng mục: “Tháp Hải Đăng, hồ bơi” của công viên CX5 và CX8 tại Dự án Khu nhà ở Hải Đăng (The Light city) – GD1; Thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật còn lại tại dự án Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2.

Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO: Thông qua hợp đồng giao dịch về việc cho thuê một số BDS tại các dự án của công ty; Thông qua việc ký các hợp đồng thi công, sửa chữa, bảo dưỡng các công trình kiến trúc và tài sản của công ty, các chung cư HODECO làm chủ đầu tư (đang trong thời gian bảo hành).

Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu: Thông qua hợp đồng giao dịch: HODECO sẽ là đơn vị tư vấn quản lý dự án và tư vấn giám sát cho Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu tại Khu du lịch Đại Dương.



## 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 chồng 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.



## CHƯƠNG 5 QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

### ▶ QUẢN TRỊ RỦI RO

#### ĐẾN BÙ GIẢI TỎA MẶT BẰNG

Các công ty bất động sản thường gặp rủi ro trong việc đến 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 đến 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 đến 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 họa ... Những 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

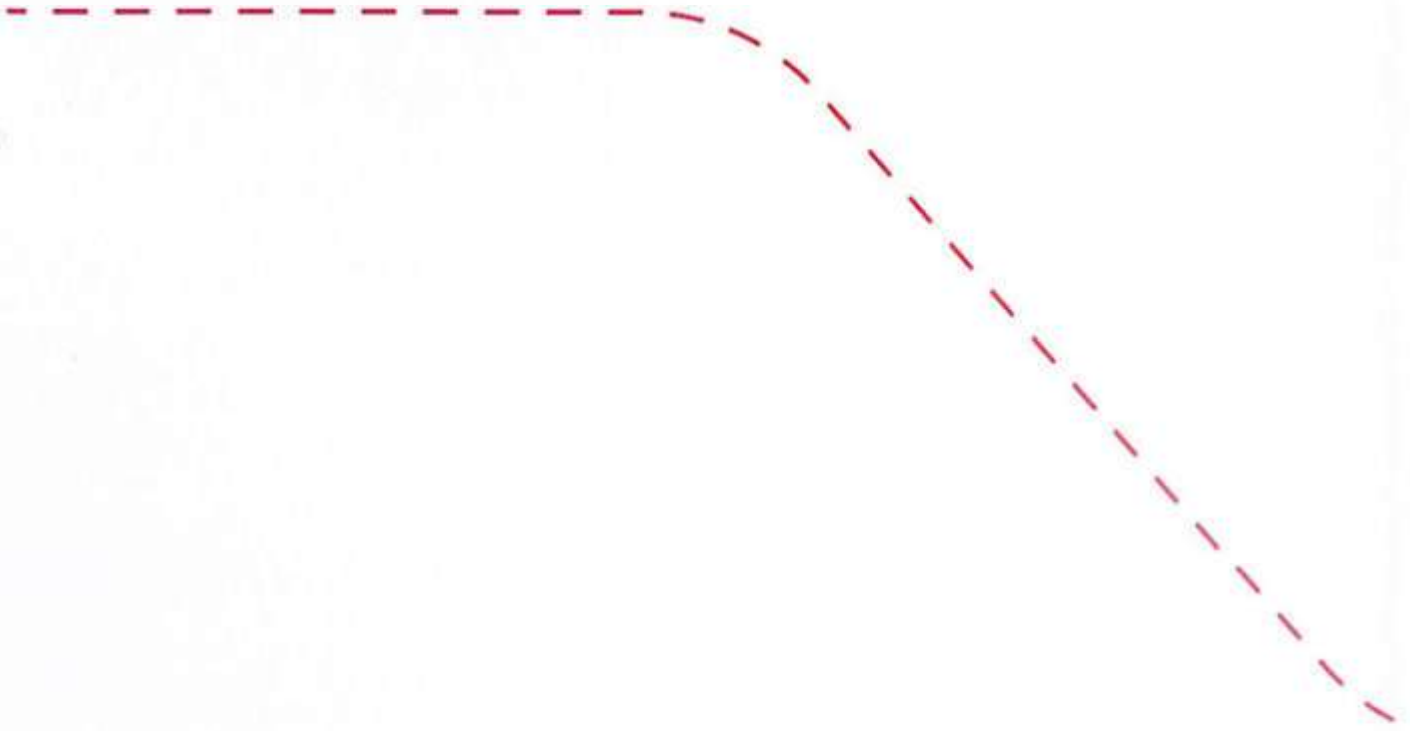
CÔNG TY LUÔN THỰC HIỆN NGHIÊM TÚC VÀ ĐẦY ĐỦ CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY.



HO  
DE  
CO



# CHƯƠNG 6





## PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG





## CHƯƠNG 6

## 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 cổ đông. 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 hóa kinh tế để tăng trưởng một cách hiệu quả và bền vững**

- o Đảm bảo hiệu suất kinh tế và tăng trưởng hiệu quả, bền vững
- o Đóng góp bền vững cho nền kinh tế
- o Tuân thủ chuẩn mực về phát triển dự án, đảm bảo các yếu tố môi trường và xã hội
- o Củng cố năng lực quản trị và quản lý doanh nghiệp
- o 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**

- o Đảm bảo quyền lợi, bình đẳng đối với người lao động
- o Xây dựng môi trường, văn hóa khích lệ sự đổi mới, sáng tạo
- o Chú trọng đào tạo và phát triển nguồn nhân lực bền vững
- o Gắn kết giá trị cá nhân với giá trị văn hóa tổ chức

**Có trách nhiệm với xã hội**

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

- o Tiết kiệm điện, nước, giảm thiểu khí thải và tiếng ồn trong các dự án của HDC
- o Kiến tạo các sản phẩm xanh, không gian sống gắn gũi với thiên nhiên



## CHƯƠNG 6

## 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 mối quan hệ bền vững dựa trên sự tin cậy, tinh minh bạch và chuẩn mực đạo đức của doanh nghiệp. Với mục tiêu có những đối mối 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"><li>- Hiệu quả kinh doanh</li><li>- Trả cổ tức</li><li>- Cơ chế quản trị doanh nghiệp minh bạch, công bằng, bảo vệ lợi ích cổ đông</li><li>- 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</li><li>- 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 <a href="mailto:info@hodeco.vn">info@hodeco.vn</a>.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Cam kết về chất lượng sản phẩm, dịch vụ</li><li>- Đội ngũ nhân viên sale, CSKH chất lượng cao để cung cấp thông tin đầy đủ và chính xác nhất</li><li>- 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.</li><li>- Đường dây nóng 24/7 để chăm sóc khách hàng</li></ul>







BÊN LIÊN QUAN	GIÁ TRỊ HODECO MANG LẠI
CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa</li><li>- Ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt</li><li>- Nuôi dưỡng bà mẹ liệt sỹ, gia đình liệt sĩ</li><li>- 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</li></ul>
CƠ QUAN QUẢN LÝ	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tham gia hội nghị, hội thảo do các cơ quan quản lý tổ chức</li><li>- Tham gia các tổ chức, hiệp hội như VCCI; Hội Xây dựng...</li><li>- Tham gia góp ý các dự thảo chính sách, văn bản luật</li></ul>
NGƯỜI LAO ĐỘNG	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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</li></ul>
ĐỐI TÁC & NHÀ CUNG CẤP	<ul style="list-style-type: none"><li>- Đối xử bình đẳng, minh bạch, sẵn sàng hợp tác và hỗ trợ toàn diện trên cơ sở đôi bên cùng có lợi</li><li>- 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</li></ul>



# CHƯƠNG 7

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

19188.4 1/31



CHƯƠNG 7

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

► *Ý Kiến Kiểm Toán*



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP**  
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 98/BCKT/TC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

*Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2022  
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 09 tháng 03 năm 2023, từ trang 7 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, 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 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 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.

5

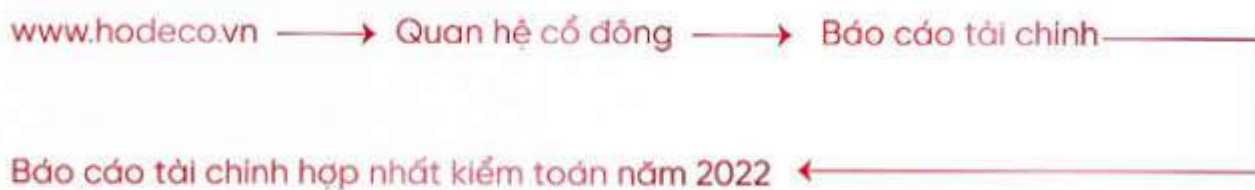




## BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

► Báo cáo tài chính được kiểm toán

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





CHƯƠNG 7

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

▶ *Ý Kiến Kiểm Toán*



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP**  
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 99/BCKT/TC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022  
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 09 tháng 03 năm 2023, từ trang 7 đến trang 58, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, 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 dù 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.

5





CHƯƠNG 7

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**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 31/12/2022, 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 10 tháng 03 năm 2023*

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP**

Phó Tổng Giám đốc



**Lê Phương Anh**

*Giấy chứng nhận ĐKKH Kiểm toán  
Số: 0739-2023-133-1*

Kiểm toán viên

**Nguyễn Hà Phương**

*Giấy chứng nhận ĐKKH Kiểm toán  
Số: 4033-2023-133-1*



## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### ► Báo cáo tài chính được kiểm toán

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

[www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn) → Quan hệ cổ đông → Báo cáo tài chính →  
Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022 ←





## KẾT LUẬN

Trên đây là Bản Báo cáo thường niên năm 2022, 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 30 tháng 03 năm 2023

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



  
ĐOÀN HỮU THUẬN





**MÁI ẤM TRỌN NIỀM TIN**

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

**Tầng 3, Hodeco Plaza - 36 Nguyễn Thái Học - Phường 7 - TP. Vũng Tàu**

**SĐT: 0254.3856.274**

**Fax: 0254.3856205**

**Website: [hodeco.vn](http://hodeco.vn)**

**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 2022



**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	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính	14 - 55

## 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 2022.

### 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 29 ngày 18 tháng 7 năm 2022 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 : 1.080.856.930.000 đồng Việt Nam  
Số lượng cổ phiếu : 108.085.693 cổ phiếu  
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam  
Mã chứng khoán : HDC

### Chi nhánh của Công ty

#### Địa chỉ

Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn  
Hodeco

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

### 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 TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, P. 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%
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.	47,29%
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Thôn Kê Gà, xã Tân Thành, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận	30,3%



### **Kết quả hoạt động**

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2022 là: 424.571.132.816 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2021 là: 310.677.063.360 đồng).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 506.937.514.396 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2022 lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là: 368.689.790.588 đồng).

### **Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

### **Hội đồng quản trị**

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

### **Ban 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 Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng

### **Ban kiểm soát**

Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng ban
Ông Hoàng Chung Kiên	Kiểm soát viên
Ông Phan Văn Thắng	Kiểm soát viên

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 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022 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**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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, 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 số 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 2022, 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 01/01/2022 đến 31/12/2022 của Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 55 kèm theo.

Phê duyệt bởi Hội đồng quản trị



Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 09 tháng 03 năm 2023

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc  
Lê Viết Liên



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP**  
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 38 /BCKT/TC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

*Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2022  
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 09 tháng 03 năm 2023, từ trang 7 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, 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 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 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 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 31/12/2022, 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 10 tháng 03 năm 2023

### CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP



**Lê Phương Anh**  
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán  
Số: 0739-2023-133-1

Kiểm toán viên

**Nguyễn Hà Phương**  
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán  
Số: 4033-2023-133-1

Mẫu số: B 01-DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
100	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.197.534.000.603</b>	<b>2.035.494.278.988</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	5.509.504.516	53.064.916.761
111	Tiền		5.509.504.516	53.064.916.761
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>71.590.101.632</b>	<b>9.544.550.884</b>
121	Chứng khoán kinh doanh	V.2a	111.442.477.635	9.544.906.075
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2a	(40.248.976.003)	(355.191)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	396.600.000	-
130	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.037.288.350.465</b>	<b>772.140.471.840</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	639.161.535.183	521.387.579.595
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	356.226.676.884	155.257.922.655
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	42.119.498.398	95.714.329.590
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(219.360.000)	(219.360.000)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	<b>Hàng tồn kho</b>	V.6	<b>1.075.960.395.228</b>	<b>1.199.979.167.876</b>
141	Hàng tồn kho		1.075.960.395.228	1.199.979.167.876
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>7.185.648.762</b>	<b>765.171.627</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	7.185.648.762	765.171.627
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 2022

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
200	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.151.090.317.704</b>	<b>1.624.439.728.748</b>
210	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>22.320.000</b>	<b>23.272.320.000</b>
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	22.320.000	23.272.320.000
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	<b>Tài sản cố định</b>		<b>297.327.316.535</b>	<b>310.954.258.211</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	V.8	296.323.114.301	309.843.801.215
222	Nguyên giá		361.963.058.303	366.518.555.534
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(65.639.944.002)	(56.674.754.319)
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	1.004.202.234	1.110.456.996
228	Nguyên giá		1.655.653.392	1.562.553.392
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(651.451.158)	(452.096.396)
230	<b>Bất động sản đầu tư</b>	V.10	<b>56.643.871.957</b>	<b>44.469.257.616</b>
231	Nguyên giá		70.094.027.338	56.364.100.780
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(13.450.155.381)	(11.894.843.164)
240	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.070.357.318.840</b>	<b>642.750.747.247</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.11	1.070.357.318.840	642.750.747.247
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
250	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>722.915.970.148</b>	<b>584.714.000.000</b>
251	Đầu tư vào công ty con	V.2c	33.650.000.000	565.650.000.000
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2c	675.801.970.148	5.600.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2c	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	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.823.520.224</b>	<b>18.279.145.674</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	3.823.520.224	18.279.145.674
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.348.624.318.307</b>	<b>3.659.934.007.736</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.505.060.836.622</b>	<b>2.201.846.246.195</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.530.147.470.873</b>	<b>1.379.815.893.846</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	113.113.510.957	114.559.899.234
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	93.713.770.263	199.661.717.789
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	245.104.285.424	95.596.332.315
314	Phải trả người lao động		9.023.318.523	7.414.384.913
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	17.561.356.547	7.036.656.405
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	V.16a	522.030.893	294.464.998
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.17a	333.852.244.578	453.031.738.563
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.20a	693.389.998.985	491.854.597.845
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.18a	407.388.622	996.840.420
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	23.459.566.081	9.369.261.364
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>974.913.365.749</b>	<b>822.030.352.349</b>
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	V.16b	5.905.303.025	-
337	Phải trả dài hạn khác	V.17b	1.570.900.374	1.570.900.374
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.20b	967.437.162.350	819.895.064.364
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.18b	-	564.387.611
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.843.563.481.685</b>	<b>1.458.087.761.541</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.843.563.481.685</b>	<b>1.458.087.761.541</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.21	1.080.856.930.000	864.696.640.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.21	99.332.644.431	99.332.644.431
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
415	Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.21	156.436.392.858	125.368.686.522
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.21	506.937.514.396	368.689.790.588
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		82.366.381.580	58.012.727.228
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		424.571.132.816	310.677.063.360
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	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.348.624.318.307</b>	<b>3.659.934.007.736</b>

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Việt Liên

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2023

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 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	1.134.209.264.653	1.304.151.827.404
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	5.358.598.369	56.617.965.913
10	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	VI.3	<b>1.128.850.666.284</b>	<b>1.247.533.861.491</b>
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	678.657.991.720	770.686.636.468
20	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>450.192.674.564</b>	<b>476.847.225.023</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	261.830.815.183	6.659.761.395
22	Chi phí tài chính	VI.6	121.563.155.482	41.454.502.261
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		80.074.825.973	40.923.306.794
25	Chi phí bán hàng	VI.7	18.316.642.620	18.894.340.068
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.8	32.498.831.135	30.386.139.364
30	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>539.644.860.510</b>	<b>392.772.004.725</b>
31	Thu nhập khác		3.069.077.381	202.827.675
32	Chi phí khác		185.171.796	3.279.662.555
40	<b>Lợi nhuận khác</b>	VI.9	<b>2.883.905.585</b>	<b>(3.076.834.880)</b>
50	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>542.528.766.095</b>	<b>389.695.169.845</b>
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	117.957.633.279	79.018.106.485
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>424.571.132.816</b>	<b>310.677.063.360</b>

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan



Lê Viết Liên

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2023

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>542.528.766.095</b>	<b>389.695.169.845</b>
	<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		11.286.595.181	11.374.518.618
03	Các khoản dự phòng		39.094.781.403	(80.828.315)
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền		6.573.744	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(6.306.508.539)	(5.113.608.408)
06	Chi phí lãi vay		80.074.825.973	40.923.306.794
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLD</b>		<b>666.685.033.857</b>	<b>436.798.558.534</b>
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(241.897.878.625)	(363.408.631.215)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(303.587.798.945)	(14.951.964.749)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(442.782.807.696)	(282.110.521.307)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		8.035.148.315	13.992.354.662
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(101.897.571.560)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(80.074.825.973)	(40.923.306.794)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(17.785.877.362)	(65.304.467.421)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		13.420.000	1.490.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(25.018.527.955)	(22.047.153.264)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(538.311.685.944)</b>	<b>(337.953.641.554)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và tài sản dài hạn khác		(14.559.940.975)	(7.679.623.163)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		-	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(396.600.000)	(50.000.000.000)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	50.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(139.664.619.247)	(30.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		290.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		6.306.508.539	5.113.608.408
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>141.685.348.317</b>	<b>(32.566.014.755)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
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 phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.113.210.218.782	1.020.795.575.873
34	Tiền trả nợ gốc vay		(764.132.719.656)	(681.672.476.029)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>349.077.499.126</b>	<b>397.496.891.905</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2022

(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		(47.548.838.501)	26.977.235.596
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		53.064.916.761	26.087.681.165
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		(6.573.744)	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	5.509.504.516	53.064.916.761

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan



Tổng Giám đốc

Lê Việt Liên

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022  
(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

### 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 29 ngày 18 tháng 7 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ	:	1.080.856.930.000	đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu	:	108.085.693	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	Địa chỉ
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

Các công ty con, công ty liên kết	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 TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Dịch vụ	10 tỷ đồng	100	100

##### Công ty liên kết

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	16 tỷ đồng	35	35
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú, giải trí	645 tỷ đồng	47,29	47,29
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Dịch vụ bất động sản	330 tỷ đồng	30,3	30,3

#### 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:

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

## 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 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 dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chỉ 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: Chỉ 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 Kê 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 môi giới chuyển nhượng cổ phần

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

### 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 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 - 47 năm

## 9. 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.

## 10. 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.

#### 11. 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.

#### 12. 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	:	149.792.970.235 VND
Trong đó:		
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	69.718.144.262 VND
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	80.074.825.973 VND

#### 13. 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.

#### 14. 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.

## 15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

### 15.1. 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.

### 15.2. 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.

### 15.3. 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".

### 15.4. 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.

## 16. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

## 17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

### 17.1. 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.

### 17.2. 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 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.

### 17.3. 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.

#### 17.4. 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.

#### 17.5. Doanh thu xây dựng

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

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

#### 17.6. 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.

#### 17.7. 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.

### 18. 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 hoá, 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).

**19. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã bán trong kỳ.

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

**20.1. 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 cố 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.

**20.2. 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.

**21. Lợi nhuận khác**

**21.1. Thu nhập khác**

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

**21.2 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.

**22. 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%.

**23. Báo cáo bộ phận**

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

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

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

**24. 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.

**25. 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.



26. **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	450.723.372	1.038.853.522
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.720.839.510	51.780.118.199
VND	4.197.221.680	51.776.643.687
USD	523.617.830	3.474.512
Tiền đang chuyển	337.941.634	245.945.040
<b>Cộng</b>	<b>5.509.504.516</b>	<b>53.064.916.761</b>

Trong tiền và tương đương tiền tại ngày 31/12/2022 có gốc ngoại tệ là: 22.372,05 USD; tại ngày 31/12/2021 có gốc ngoại tệ là: 147,20 USD.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh	Số cuối năm			Số đầu năm			
	SL	Giá gốc	( <sup>01</sup> ) Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	Giá gốc	( <sup>01</sup> ) Dự phòng
Cổ phiếu							
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	111.442.477.635	(40.248.976.003)	-	71.193.501.632	9.544.906.075	(355.191)	9.544.550.884
Ngân hàng TMCP ĐT & Phát triển VN (BID)	-	-	-	-	62	1.055.791	(355.191)
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	798.148	4.193.767.332	-	4.193.767.332	5	82.952	82.952
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)	4.267.499	107.248.710.303	(40.248.976.003)	66.999.734.300	798.148	4.193.767.332	- 4.193.767.332
<b>Cộng</b>	<b>111.442.477.635</b>	<b>(40.248.976.003)</b>		<b>71.193.501.632</b>	<b>9.544.906.075</b>	<b>(355.191)</b>	<b>9.544.550.884</b>

(i) 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	(355.191)	-	(826.391)	-
Hoàn nhập dự phòng	(40.248.620.812)	-	471.200	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>(40.248.976.003)</b>	<b>-</b>	<b>(355.191)</b>	<b>(355.191)</b>

b) Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
Tiền gửi có kỳ hạn (12 tháng)	396.600.000	-	396.600.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh	396.600.000	-	396.600.000	-
<b>Cộng</b>	<b>396.600.000</b>	<b>-</b>	<b>396.600.000</b>	<b>-</b>

Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/22/HDTG/HD-HODECO ngày 18/03/2022; Số tiền gửi: 236.600.000 đồng; Lãi suất: 6,65%/năm; Kỳ hạn: 12 tháng.  
Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 02/22/HDTG/HD-HODECO ngày 28/04/2022; Số tiền gửi: 160.000.000 đồng; Lãi suất: 6,65%/năm; Kỳ hạn: 12 tháng.

c) Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	SL %	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào công ty con</b>				
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu <sup>(i)</sup>	-	33.650.000.000	-	565.650.000.000
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	60	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	51	7.650.000.000	7.650.000.000	7.650.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco <sup>(ii)</sup>	-	8.000.000.000	-	-
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	560.000	675.801.970.148	675.801.970.148	5.600.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu <sup>(i)</sup>	30.500.000	570.201.970.148	570.201.970.148	5.600.000.000
	47,29			

c) Đầu tư tài chính dài hạn	Số cuối năm				Số đầu năm				
	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	%	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP TM & DV BDS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận <sup>(m)</sup>	10.000.000	30.3	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-	-	-	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>			<b>13.464.000.000</b>		<b>13.464.000.000</b>				
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	1.346.400		13.464.000.000		13.464.000.000	1.346.400		13.464.000.000	
<b>Cộng</b>			<b>722.915.970.148</b>		<b>722.915.970.148</b>			<b>722.915.970.148</b>	

(i) Nghị quyết của Hội đồng quản trị số: 46/NQ-HĐQT ngày 29/09/2022 về việc thông qua ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu và các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số: 01/HDCNCNCP-PTN, 02/HDCNCNCP-PTN, 03/HDCNCNCP-PTN, 04/HDCNCNCP-PTN ngày 14/12/2022. Tổng số lượng cổ phần chuyển nhượng của 04 hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là: 5.000.000 cổ phần (năm triệu cổ phần).

Nghị quyết của Hội đồng quản trị số: 58/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022 về việc thông qua việc góp vốn và tổ chức thực hiện các công việc liên quan Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu. Công ty góp thêm vào Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu số vốn góp thêm 150 tỷ đồng, tương đương 15 triệu cổ phần.

(ii) Nghị quyết HĐQT số: 81/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 về việc thành lập công ty con là Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco.

(iii) Nghị quyết HĐQT số: 76/NQ-HĐQT ngày 18/11/2021 về việc hợp tác nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận. Ngày 12/08/2022 Công ty nhận chuyển nhượng 10,0 triệu cổ phần Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận.

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	636.972.195.025	(219.360.000)	519.003.995.623	(219.360.000)
Các khách hàng khác	2.189.340.158	-	2.383.583.972	-
<b>Cộng</b>	<b>639.161.535.183</b>	<b>(219.360.000)</b>	<b>521.387.579.595</b>	<b>(219.360.000)</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan	-	-	7.240.385.245	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Ông Đặng Văn Tàu <sup>(i)</sup>	109.307.500.000		15.000.000.000
Ông Hoàng Kim Minh <sup>(ii)</sup>	98.781.500.000		18.722.970.000	
Bà Nguyễn Thị Hạnh <sup>(iii)</sup>	94.223.262.000		33.226.462.000	
Công ty CP Xây dựng Bất động sản HODECO	19.149.519.390		9.390.064.793	
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	10.123.310.622		8.707.390.491	
Ông Nguyễn Ngọc Tuấn	10.000.000.000		10.000.000.000	
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	3.329.697.681		5.901.171.481	
Công ty CP Skool Việt Nam	3.132.000.000		-	
Công ty CP LIEF Việt Nam	1.322.400.000		1.322.400.000	
Công ty TNHH Kiến trúc Miền Đông	1.096.000.000		1.096.000.000	
Công ty TNHH Xây dựng kỹ thuật cơ điện VNEC	387.386.531		1.013.709.352	
Bà Nguyễn Thị Phương Tâm	-		30.000.000.000	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	-		11.173.020.730	
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	
Các nhà cung cấp khác	5.374.100.660		4.551.137.678	
<b>Cộng</b>	<b>356.226.676.884</b>		<b>155.257.922.655</b>	
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)	29.272.830.012		29.270.476.014	

- (i) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án tại huyện Long Điền, Bà Rịa – Vũng Tàu.  
(ii) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Cụm Tiểu thủ công nghiệp Phước Thắng và dự án nhà ở 18,54 ha tại phường 12, TP. Vũng Tàu.  
(iii) Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Vũng Tàu Wonderland.

5. Phải thu khác

a. Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tạm ứng	10.440.818.613	3.142.580.359
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.000.000	5.000.000
Phải thu khác	31.673.679.785	92.566.749.231
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sakura <sup>(i)</sup>	23.700.000.000	-
Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	4.444.449.757	91.689.117.731
Cổ tức Công ty CP Cấp nước Bà Rịa – Vũng Tàu	-	558.702.900
Các khoản phải thu khác	3.529.230.028	318.928.600
<b>Cộng</b>	<b>42.119.498.398</b>	<b>95.714.329.590</b>
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)	4.542.193.409	91.689.117.731

(i) Khoản phải thu theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 486/HĐ-PTN ngày 25/11/2021.

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	-	23.250.000.000
Công ty CP Đầu tư XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	-	23.250.000.000
<b>Cộng</b>	<b>22.320.000</b>	<b>23.272.320.000</b>

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.260.596.091	715.229.881
Công cụ, dụng cụ	-	3.717.740
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(i)</sup>	975.118.621.487	1.088.865.975.291
Hàng hóa	19.699.924	-
Hàng hóa bất động sản <sup>(ii)</sup>	99.561.477.726	110.394.244.964
<b>Cộng</b>	<b>1.075.960.395.228</b>	<b>1.199.979.167.876</b>

(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	811.158.486.221	938.802.036.463
Khu nhà ở phía Tây đường 3 tháng 2	73.428.198.679	72.600.696.988
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2 tại phường 8, TP. Vũng Tàu	34.065.017.717	-
Khu du lịch giải trí Đại Dương Vũng Tàu	-	15.750.992.776
Khu nhà ở phía Đông đường 3 tháng 2	34.653.471.300	30.894.204.465

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ	10.691.993.666	11.552.809.671
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	-	7.852.144.844
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, phường 9, TP. Vũng Tàu	3.462.504.066	4.182.740.272
Chung cư Ecotown Phú Mỹ	7.658.949.838	6.358.286.996
Các công trình khác	-	872.062.816
<b>Cộng</b>	<b>975.118.621.487</b>	<b>1.088.865.975.291</b>
(ii) Hàng hóa bất động sản, gồm:	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Căn hộ Fusion Suites tại số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	61.738.950.641	58.841.791.321
Chung cư Lô A, số 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Vũng Tàu	33.020.531.196	35.837.653.213
Chung cư Bình Giã Resident	-	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	185.472.000	185.472.000
<b>Cộng</b>	<b>99.561.477.726</b>	<b>110.394.244.964</b>

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp đảm bảo các khoản vay: 999.330.050.345 đồng.

## 7. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí môi giới chuyển nhượng cổ phần	5.615.729.954	-
Chi phí phần mềm và bản quyền	25.469.619	300.229.930
Chi phí mua bảo hiểm	594.522.962	374.617.990
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	414.040.393	41.191.761
Chi phí quảng cáo dự án The Light City	440.109.890	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	95.775.944	49.131.946
<b>Cộng</b>	<b>7.185.648.762</b>	<b>765.171.627</b>
b) Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	2.503.686.057	11.763.694.413
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	546.957.448	2.783.373.780
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng	556.579.133	822.285.004
Chi phí chung phục vụ hoạt động của văn phòng Công ty	-	1.402.819.428
Chi phí sửa chữa, cải tạo nhà cho thuê	-	370.178.216
Chi phí sửa chữa xe	147.424.038	389.596.992
Các khoản khác	68.873.548	747.197.841
<b>Cộng</b>	<b>3.823.520.224</b>	<b>18.279.145.674</b>

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	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu 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
Mua trong năm	-	144.818.182	-	592.096.235	-	736.914.417
Chuyển sang Công ty con	(260.081.819)	(110.600.000)	-	(196.056.700)	-	(566.738.519)
Biến động khác <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	(4.725.673.129)	(4.725.673.129)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>37.136.056.470</b>	<b>15.901.750.014</b>	<b>12.713.553.030</b>	<b>3.394.922.385</b>	<b>292.816.776.404</b>	<b>361.963.058.303</b>
Đã khấu hao hết	9.756.582.939	15.756.931.832	2.366.056.666	1.422.437.308	-	29.302.008.745
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu 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
Khấu hao trong năm	1.170.955.940	17.505.494	1.034.749.636	366.462.972	6.942.254.160	9.531.928.202
Chuyển sang Công ty con	(260.081.819)	(110.600.000)	-	(196.056.700)	-	(566.738.519)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>21.544.263.991</b>	<b>15.774.437.326</b>	<b>5.939.996.308</b>	<b>2.405.974.662</b>	<b>19.975.271.715</b>	<b>65.639.944.002</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	16.762.748.419	-	7.808.306.358	763.314.450	284.509.431.978	309.843.801.215
Tại ngày cuối năm	15.591.792.479	127.312.688	6.773.556.722	988.947.723	272.841.504.689	296.323.114.301

Số cuối năm VND

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

14.863.665.013

Số đầu năm VND

15.736.777.361



Handwritten signature and date: 31/12/2022



(i) Giám theo Biên bản làm việc ngày 13/06/2022 của Thanh tra Bộ Tài Chính về việc đối chiếu, rà soát kê khai thuế TNDN năm 2021.

9. Tài sản cố định vô hình	Phần mềm máy vi tính		
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm			1.562.553.392
Tăng trong năm			93.100.000
<b>Số dư cuối năm</b>			<b>1.655.653.392</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm			452.096.396
Khấu hao trong năm			199.354.762
<b>Số dư cuối năm</b>			<b>651.451.158</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm			1.110.456.996
Tại ngày cuối năm			1.004.202.234
10. Bất động sản đầu tư	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	17.741.150.000	38.622.950.780	56.364.100.780
Tăng trong năm	-	13.729.926.558	13.729.926.558
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>17.741.150.000</b>	<b>52.352.877.338</b>	<b>70.094.027.338</b>
Đã khấu hao hết	-	-	-
Chờ thanh lý	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	11.894.843.164	11.894.843.164
Khấu hao trong năm	-	1.555.312.217	1.555.312.217
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>13.450.155.381</b>	<b>13.450.155.381</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	26.728.107.616	44.469.257.616
Tại ngày cuối năm	17.741.150.000	38.902.721.957	56.643.871.957

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng để chấp các khoản vay:	30.285.493.096	31.067.091.359

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính 2022 theo chuẩn mực kế toán số 05: Bất động sản đầu tư do Chuẩn mực kế toán số 05 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2022 như sau:

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại Hodeco Plaza, TTTM phường 7, TP. Vũng Tàu	41.189.097.935	10.903.604.839	30.285.493.096
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, TP. Vũng Tàu	8.074.195.742	1.547.554.189	6.526.641.553
Tầng lửng lô A-Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu	9.917.929.120	778.067.864	9.139.861.256
Bất động sản cho thuê tại tầng hầm chung cư Bình Giã Resident, Phường 8, TP. Vũng Tàu	10.912.804.541	220.928.489	10.691.876.052
<b>Cộng</b>	<b>70.094.027.338</b>	<b>13.450.155.381</b>	<b>56.643.871.957</b>

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở 18,54 ha đất tại phường 12, TP. Vũng Tàu	275.932.825.215	-
Khu nhà ở tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	508.879.215.493	375.204.482.239
Khu nhà ở tại Bãi Dâu, phường 5, TP. Vũng Tàu	88.546.032.489	87.171.973.013
Cụm tiêu thụ CN & Đô thị Phước Thắng, TP. Vũng Tàu	137.106.933.979	71.090.903.040
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2, phường 8, TP. Vũng Tàu	-	57.792.696.415
Chung cư Thống Nhất, phường 3, TP. Vũng Tàu	43.891.307.774	43.891.307.774
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ, TX. Phú Mỹ	9.511.553.935	-
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
Quyền SD đất tại đường Huỳnh Khương Ninh, TP. Vũng Tàu	956.598.669	956.598.669
Dự án khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhát	499.156.098	-
<b>Cộng</b>	<b>1.070.357.318.840</b>	<b>642.750.747.247</b>

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 tại ngày 31/12/2022 là: 778.423.489.735 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	6.247.355.180	1.768.299.369		
Công ty CP Xây dựng Bất động sản Hodeco	18.849.467.518	1.275.176.473		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	22.941.031.419	9.306.274.664		
Công ty TNHH XD Kỹ thuật Cơ điện VNEC	6.498.070.768	1.005.923.261		
Đỗ Văn Tặng	8.143.680.000	60.102.490.000		
Đặng Phương Vy	7.124.465.000	26.797.250.000		
Đặng Văn Tàu	6.414.423.882	10.337.210.000		
Bà Nguyễn Thị Phương Tâm	13.000.000.000	-		
Công ty CP Đầu Tư Demandco	7.248.821.373	-		
Bà Nguyễn Thị Hạnh	5.083.500.000	-		
Các nhà cung cấp khác	11.562.695.817	3.967.275.467		
<b>Cộng</b>	<b>113.113.510.957</b>	<b>114.559.899.234</b>		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)	48.037.854.117	12.349.750.506		
13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND		
Các khách hàng mua bất động sản	93.336.986.954	199.213.003.290		
Các khách hàng khác	376.783.309	448.714.499		
<b>Cộng</b>	<b>93.713.770.263</b>	<b>199.661.717.789</b>		
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	23.712.511.414	68.812.357.392	24.752.511.414	67.772.357.392
Thuế tiêu thụ đặc biệt	3.427.684	23.221.018	24.735.416	1.913.286
Thuế thu nhập doanh nghiệp	70.668.610.934	117.957.633.279	17.785.877.362	170.840.366.851
Thuế thu nhập cá nhân	1.205.615.237	11.197.538.776	6.249.368.416	6.153.785.597
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	720.959.075	394.256.575	326.702.500
Các loại thuế khác	6.167.046	525.730.256	522.737.504	9.159.798
Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	58.293.633.530	58.293.633.530	-
<b>Cộng</b>	<b>95.596.332.315</b>	<b>257.531.073.326</b>	<b>108.023.120.217</b>	<b>245.104.285.424</b>

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
Chi phí Dự án Ngọc Tước 2, phường 8, TP. Vũng Tàu	-	1.726.759.545
Chi phí XD khách sạn Fusion Vũng Tàu	-	3.605.265.108
Chi phí lãi vay	15.901.287.516	-
Chi phí trích trước hoạt động KS Fusion Suites Vũng Tàu	1.141.188.742	1.362.841.463
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	341.790.289	341.790.289
Các khoản chi phí phải trả khác	177.090.000	-
<b>Cộng</b>	<b>17.561.356.547</b>	<b>7.036.656.405</b>
16. Doanh thu chưa thực hiện	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	522.030.893	294.464.998
<b>Cộng</b>	<b>522.030.893</b>	<b>294.464.998</b>
b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		
Doanh thu nhận trước	5.905.303.025	-
<b>Cộng</b>	<b>5.905.303.025</b>	<b>-</b>
17. Phải trả khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	331.287.400	356.380.750
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1.421.079.438	-
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	949.596.046	529.122.715
Các khoản phải trả, phải nộp khác	331.150.281.694	452.146.235.098
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát	1.742.633.232	16.453.977.140
Phạm Thị Thu Lộc	6.400.000.000	6.400.000.000
Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion	3.251.084.335	2.939.216.091
Nhận góp vốn dự án Đại Dương Vũng Tàu	285.415.000.000	390.000.000.000
Nhận góp vốn dự án Nhà trẻ, khu VHTT, TX. Phú Mỹ	19.398.750.000	17.398.750.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	14.942.814.127	18.954.291.867
<b>Cộng</b>	<b>333.852.244.578</b>	<b>453.031.738.563</b>

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	1.570.900.374
<b>Cộng</b>	<b>1.570.900.374</b>	<b>1.570.900.374</b>
<b>18. Dự phòng phải trả</b>		
a) Dự phòng phải trả ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình An	-	996.840.420
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	407.388.622	-
<b>Cộng</b>	<b>407.388.622</b>	<b>996.840.420</b>
b) Dự phòng phải trả dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	-	564.387.611
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>564.387.611</b>
<b>19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi</b>		
	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Số đầu năm</b>	<b>9.369.261.364</b>	<b>3.505.114.744</b>
Số trích trong năm	39.095.412.672	27.909.809.884
Số chi trong năm	(25.005.107.955)	(22.045.663.264)
<b>Số cuối năm</b>	<b>23.459.566.081</b>	<b>9.369.261.364</b>

20. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(i)</sup>	370.239.615.101	370.239.615.101	609.237.573.542	486.983.468.034	247.985.509.593	247.985.509.593
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga <sup>(ii)</sup>	59.235.780.012	59.235.780.012	237.435.635.476	241.690.474.442	63.490.618.978	63.490.618.978
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex <sup>(iii)</sup>	70.557.437.954	70.557.437.954	96.998.743.389	102.387.159.050	75.945.853.615	75.945.853.615
Ngân hàng TMCP Tiên Phong <sup>(iv)</sup>	66.337.020.063	66.337.020.063	66.337.020.063	68.549.037.000	68.549.037.000	68.549.037.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(v)</sup>	90.109.377.072	90.109.377.072	160.466.174.614	70.356.797.542	-	-
Công ty TNHH Lương Gia <sup>(vi)</sup>	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-
Các khoản vay ngắn hạn khác <sup>(vii)</sup>	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
	39.000.000.000	39.000.000.000	28.000.000.000	4.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (*)</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	323.150.383.864	323.150.383.884	301.245.383.884	221.964.088.252	243.869.088.252	243.869.088.252
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 Ngoại thương Việt Nam	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000	16.392.661.440	16.392.661.440	16.392.661.440
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga	153.516.000.000	153.516.000.000	131.611.000.000	127.885.000.000	149.790.000.000	149.790.000.000
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex	32.289.927.008	32.289.927.008	32.289.927.008	15.022.426.812	15.022.426.812	15.022.426.812
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	50.664.000.000	50.664.000.000	50.664.000.000	6.664.000.000	6.664.000.000	6.664.000.000
	16.680.456.876	16.680.456.876	16.680.456.876	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>693.389.998.985</b>	<b>693.389.998.985</b>	<b>910.482.957.426</b>	<b>708.947.556.286</b>	<b>491.854.597.845</b>	<b>491.854.597.845</b>

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 cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 30/11/2021; Thời hạn vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức vay: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,3% đến 10,5%/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 31/12/2022: 59.235.780.012 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 01/2022/25435/HDHM ngày 06/12/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 06/12/2022; Thời hạn vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,15% đến 11,25%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Tài sản đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022 là: 70.557.437.954 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 95.008.000.000 đồng.

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.30392/2022/HDTDHM-DN/PG Bank VT ngày 16/11/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 16/11/2022; Thời hạn vay: Theo từng kế ước nhận nợ nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,6%/năm đến 13%/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 31/12/2022: 66.337.020.063 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng.

iv. Ngân hàng TMCP Tiên Phong, chi nhánh Sài Gòn

Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 154/2022/HDTD/TDN ngày 17/11/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng này; Thời hạn vay: Theo từng văn bản nhận nợ nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9%/năm đến 9,5%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Các Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của công ty; Số dư nợ tại ngày 31/12/2022: 61.744.714.896 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 61.750.000.000 đồng.

Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 154/2022/HDTD/TDN ngày 17/11/2022; Thời hạn thấu chi: Tối đa 12 tháng; Thời hạn hiệu lực hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 17/11/2022 đến ngày 17/11/2023; Hạn mức thấu chi: 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 13,5%/năm; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 28.364.662.176 đồng.

v. Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2022/HDC-VCB/HDHM ngày 10/01/2022; Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: đến ngày 25/03/2023; Lãi suất: 7%/năm; Mục đích vay: Tài trợ nhu cầu tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của công ty; Số dư nợ tại ngày 31/12/2022: 20.000.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 152.824.000.000 đồng.

vi. 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 02/2022/PLHĐVV-PTN ngày 24/05/2022; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 24/05/2022 đến ngày 24/05/2023; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất 9%/năm; Tài sản đảm bảo: không.

vii. 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 31/12/2022: 39.000.000.000 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% đến 12%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.

(\*) **Vay dài hạn đến hạn trả:** Xem thuyết minh chi tiết tại mục V.20 (b) - Vay dài hạn.

b) **Vay dài hạn**

	Số cuối năm		Trong năm		Số 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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(i)</sup>	56.000.000.000	56.000.000.000	-	56.000.000.000	112.000.000.000	112.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông <sup>(ii)</sup>	35.000.000.000	35.000.000.000	-	14.000.000.000	49.000.000.000	49.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(iii)</sup>	338.781.706.504	338.781.706.504	-	131.611.000.000	470.392.706.504	470.392.706.504
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga <sup>(iv)</sup>	84.554.019.765	84.554.019.765	36.890.769.965	4.648.354.172	52.311.603.972	52.311.603.972
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex <sup>(v)</sup>	155.674.000.000	155.674.000.000	169.336.000.000	22.000.000.000	8.338.000.000	8.338.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên phong <sup>(vi)</sup>	70.891.941.724	70.891.941.724	39.182.311.124	-	31.709.630.600	31.709.630.600
Các khoản vay dài hạn khác <sup>(vii)</sup>	197.867.945.205	197.867.945.205	128.917.945.205	27.193.123.288	96.143.123.288	96.143.123.288
<b>Trái phiếu phát hành</b>	<b>28.667.549.151</b>	<b>28.667.549.151</b>	<b>30.091.845.447</b>	<b>1.424.296.296</b>	-	-
<b>Trái phiếu Doanh nghiệp <sup>(viii)</sup></b>	<b>28.667.549.151</b>	<b>28.667.549.151</b>	<b>30.091.845.447</b>	<b>1.424.296.296</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>967.437.162.350</b>	<b>967.437.162.350</b>	<b>404.418.871.742</b>	<b>256.876.773.756</b>	<b>819.895.064.364</b>	<b>819.895.064.364</b>

(i) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, 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 9%/năm; Thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 112.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 56.000.000.000 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 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/1 lần, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022: 49.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 35.000.000.000 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 9,4%/năm đến 10,4%/năm; Thời hạn vay: 96 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, TP. Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022: 52.500.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 35.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 17.500.000.000 đồng.

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,2%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 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 31/12/2022: 57.898.250.238 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 33.498.250.238 đồng.

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH/01 ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,2%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng để tạo quỹ đất cho dự án Trần Phú Bãi Dâu, Phường 5, TP Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022: 9.730.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 6.496.000.000 đồng. Vay dài hạn là: 3.234.000.000 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: từ 9,2%/năm đến 10,2%/năm; 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 31/12/2022: 372.169.456.266 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 284.549.456.266 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 9,15%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 116.843.946.773 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 32.289.927.008 đồng; vay dài hạn: 84.554.019.765 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 510.20142/2021/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: từ 9,7%/năm đến 10,4%/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 31/12/2022: 8.338.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 6.664.000.000 đồng. Vay dài hạn: 1.674.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022; Hạn mức tín dụng: 220.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 60 tháng ; Lãi suất: từ 9,7%/năm đến 13%/năm; Mục đích vay: Tài trợ nhu cầu tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Tài sản thuộc sở hữu của công ty, Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của bên thứ ba; Số dư nợ tại ngày 31/12/2022: 198.000.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 44.000.000.000 đồng. Vay dài hạn: 154.000.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 339.082.000.000 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 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 ; 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 31/12/2022: 87.572.398.600 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.876 đồng. Vay dài hạn: 70.891.941.724 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 31/12/2022: 197.867.945.206 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.

(viii) Trái phiếu doanh nghiệp do Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phát hành ngày 31/10/2022 với mệnh giá 100.000.000 đồng/trái phiếu, số lượng trái phiếu đã phát hành: 300 trái phiếu, lãi suất trái phiếu: 11%/năm cho 6 tháng đầu tiên và lãi suất được thay đổi 6 tháng 1 lần theo lãi suất cơ sở cộng biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Kỳ hạn trái phiếu: 24 tháng kể từ ngày phát hành. Mục đích của phát hành trái phiếu (31/10/2022): Đầu tư vào dự án Khu nhà ở Hải Đăng - The Light City tại địa chỉ phường 12, TP. Vũng Tàu. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các dự án của Công ty. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 123.740.250.000 đồng.

21. 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
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>665.158.370.000</b>	<b>84.785.554.877</b>	<b>(10.568.802.507)</b>	<b>102.413.781.580</b>	<b>275.157.812.054</b>	<b>1.116.946.716.004</b>
Tăng vốn do chia cổ tức	166.280.370.000	-	-	-	(166.280.370.000)	-
Tăng vốn do phát hành (ESOP)	33.257.900.000	-	-	-	-	33.257.900.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	310.677.063.360	310.677.063.360
Bán cổ phiếu quỹ	-	14.547.089.554	10.568.802.507	-	-	25.115.892.061
Trích lập các quỹ	-	-	-	22.954.904.942	(50.864.714.826)	(27.909.809.884)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>864.696.640.000</b>	<b>99.332.644.431</b>	<b>-</b>	<b>125.368.686.522</b>	<b>368.689.790.588</b>	<b>1.458.087.761.541</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>864.696.640.000</b>	<b>99.332.644.431</b>	<b>-</b>	<b>125.368.686.522</b>	<b>368.689.790.588</b>	<b>1.458.087.761.541</b>
Tăng vốn do chia cổ tức <sup>(i)</sup>	216.160.290.000	-	-	-	(216.160.290.000)	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	424.571.132.816	424.571.132.816
Trích lập các quỹ <sup>(i)</sup>	-	-	-	31.067.706.336	(70.163.119.008)	(39.095.412.672)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.080.856.930.000</b>	<b>99.332.644.431</b>	<b>-</b>	<b>156.436.392.858</b>	<b>506.937.514.396</b>	<b>1.843.563.481.685</b>

(i) Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty số 18/NQ/DHCD ngày 31/03/2022.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Ông Đoàn Hữu Thuận	106.407.450.000	9,84	82.125.960.000	9,50
Các cổ đông khác	974.449.480.000	90,16	782.570.680.000	90,50
<b>Cộng</b>	<b>1.080.856.930.000</b>	<b>100</b>	<b>864.696.640.000</b>	<b>100</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	864.696.640.000	665.158.370.000
Vốn góp tăng trong năm	216.160.290.000	199.538.270.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.080.856.930.000	864.696.640.000

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	108.085.693	86.469.664
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	108.085.693	86.469.664
Cổ phiếu phổ thông	108.085.693	86.469.664
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	108.085.693	86.469.664
Cổ phiếu phổ thông	108.085.693	86.469.664
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

e) Chia cổ tức

Trong năm 2022, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2022 số 18/NQ.ĐHCĐ ngày 31/03/2022 như sau:

Tỷ lệ chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	25%
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	216.160.290.000 đồng,
Trích quỹ đầu tư phát triển	:	31.067.706.336 đồng,
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	31.067.706.336 đồng,
Trích khen thưởng Ban điều hành	:	8.027.706.336 đồng,

22. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	209.444.800	209.444.800
<b>Cộng</b>	<b>209.444.800</b>	<b>209.444.800</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	121.187.170.913	60.556.910.241
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.013.022.093.740	1.243.594.917.163
<b>Cộng</b>	<b>1.134.209.264.653</b>	<b>1.304.151.827.404</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Giảm giá hàng bán	-	504.545.455
Hàng bán bị trả lại	5.358.598.369	56.113.420.458
<b>Cộng</b>	<b>5.358.598.369</b>	<b>56.617.965.913</b>
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	121.187.170.913	60.556.910.241
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	1.007.663.495.371	1.186.976.951.250
<b>Cộng</b>	<b>1.128.850.666.284</b>	<b>1.247.533.861.491</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	118.771.478.273	92.537.169.775
Giá vốn kinh doanh bất động sản	559.886.513.447	678.149.466.693
<b>Cộng</b>	<b>678.657.991.720</b>	<b>770.686.636.468</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	43.490.939	992.506.733
Lãi bán cổ phần	254.651.707.326	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.263.018.400	4.121.101.675
Lãi chênh lệch tỷ giá	186.286.187	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	686.193.288	1.546.152.987
Doanh thu hoạt động tài chính khác	119.043	-
<b>Cộng</b>	<b>261.830.815.183</b>	<b>6.659.761.395</b>

6. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	80.074.825.973	40.923.306.794
Lãi chậm trả	1.232.320.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	6.573.744	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán KD và tổn thất đầu tư	40.249.435.765	(471.200)
Chi phí tài chính khác	-	531.666.667
<b>Cộng</b>	<b>121.563.155.482</b>	<b>41.454.502.261</b>
	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
7. Chi phí bán hàng		
Chi phí cho nhân viên bán hàng	4.906.444.425	5.320.355.703
Chi phí tiếp thị, môi giới, quảng cáo, phục vụ bán hàng	13.320.072.740	12.925.248.209
Chi phí khác	90.125.455	648.736.156
<b>Cộng</b>	<b>18.316.642.620</b>	<b>18.894.340.068</b>
	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí cho nhân viên quản lý	13.316.412.802	16.309.918.991
Chi phí hội nghị, tiếp khách	9.016.441.733	4.632.317.913
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.433.573.524	1.493.257.616
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	2.795.317.036	2.640.198.990
Chi phí khác	5.937.086.040	5.310.445.854
<b>Cộng</b>	<b>32.498.831.135</b>	<b>30.386.139.364</b>
	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
9. Lợi nhuận khác		
<b>Thu nhập khác</b>	<b>3.069.077.381</b>	<b>202.827.675</b>
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình xây dựng	1.353.852.827	-
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	810.040.420	-
Thu nhập khác	905.184.134	202.827.675
<b>Chi phí khác</b>	<b>185.171.796</b>	<b>3.279.662.555</b>
Các khoản bị phạt thuế	179.051.028	3.237.043.125
Chi phí khác	6.120.768	42.619.430
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>2.883.905.585</b>	<b>(3.076.834.880)</b>

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>542.528.766.095</b>	<b>389.695.169.845</b>
Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm)	48.133.541.760	1.147.884.826
Các chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	54.396.560.160	5.268.986.501
Cổ tức được chia	(6.263.018.400)	(4.121.101.675)
<b>Tổng lợi nhuận tính thuế</b>	<b>590.662.307.855</b>	<b>390.843.054.671</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	118.132.461.571	78.168.610.934
Thuế TNDN của các năm trước	(174.828.292)	849.495.551
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>117.957.633.279</b>	<b>79.018.106.485</b>
11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	450.201.042.338	483.812.851.073
Chi phí nhân công	91.098.126.827	65.757.907.193
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.515.411.937	11.374.518.618
Chi phí dịch vụ mua ngoài	363.330.570.662	175.348.554.596
Chi phí khác bằng tiền	173.504.495.845	101.522.610.200
<b>Cộng</b>	<b>1.089.649.647.609</b>	<b>837.816.441.680</b>

## 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	13.030.287.482	12.537.287.482
Trên 1 năm đến 5 năm	52.123.899.926	50.149.149.926
Trên 5 năm	38.316.534.654	46.332.738.803
<b>Cộng</b>	<b>103.470.722.062</b>	<b>109.019.176.211</b>

Tổng số tiền thuế phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là 11.682.060.045 đồng (năm trước là 8.953.600.289 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 31/12/2022	Bất động sản VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	1.007.663.495.371	121.187.170.913	1.128.850.666.284
Chi phí bộ phận	(559.886.513.447)	(118.771.478.273)	(678.657.991.720)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>447.776.981.924</b>	<b>2.415.692.640</b>	<b>450.192.674.564</b>
Doanh thu tài chính			261.830.815.183
Chi phí tài chính			(121.563.155.482)
Chi phí bán hàng			(18.316.642.620)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(32.498.831.135)
Thu nhập khác			3.069.077.381
Chi phí khác			(185.171.796)
Thuế TNDN hiện hành			(117.957.633.279)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>			<b>424.571.132.816</b>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021</b>	<b>Bất động sản VND</b>	<b>Thương mại &amp; Dịch vụ VND</b>	<b>Cộng VND</b>
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)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>508.827.484.557</b>	<b>(31.980.259.534)</b>	<b>476.847.225.023</b>
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)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>			<b>310.677.063.360</b>



### 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.

### 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
<b>Trả trước ngắn hạn cho người bán</b>		<b>29.272.830.012</b>	<b>29.272.830.012</b>
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	10.123.310.622	10.123.310.622
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	19.149.519.390	19.149.519.390
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	-	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>49.678.179.614</b>	<b>4.542.193.409</b>
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Công ty liên kết	49.505.332.026	4.444.449.757
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	97.743.652	97.743.652
<b>Phải trả về thi công xây dựng</b>		<b>223.648.273.985</b>	<b>(48.037.854.117)</b>
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	41.451.056.788	(6.247.355.180)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	67.511.229.197	(18.849.467.518)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	114.685.988.000	(22.941.031.419)
<b>Doanh thu bán cho các bên liên quan</b>		<b>410.833.335</b>	-
Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và dịch vụ Hodeco	Công ty con	410.833.335	-

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thù lao và thưởng của thành viên Hội đồng quản trị<sup>(1)</sup></b>		
Ông Đoàn Hữu Thuận	1.551.916.667	1.086.000.000
Ông Lê Viết Liên	1.136.750.000	882.000.000
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	989.166.667	802.000.000
Ông Nguyễn Tuấn Anh	507.333.333	126.000.000
Ông Lê Quốc Trung	659.000.000	582.000.000
Ông Lê Quý Định	507.333.333	126.000.000

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Nguyễn Đình Duy	624.000.000	176.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc	-	456.000.000
Bà Bùi Thị Thịnh	-	676.000.000
Ông Yostinus Tomi Aryanto	-	206.000.000
<b>Ngân sách hoạt động HDQT, người quản trị công ty <sup>(ii)</sup></b>	<b>270.000.000</b>	<b>159.000.000</b>
<b>Thù lao, thưởng của Ban kiểm soát <sup>(iii)</sup></b>		
Ông Hồ Diên Tiểu	435.000.000	330.000.000
Ông Hoàng Chung Kiên	294.000.000	211.000.000
Ông Phan Văn Thắng	294.000.000	211.000.000
<b>Cộng <sup>(i) + (ii) + (iii)</sup></b>	<b>7.268.500.000</b>	<b>6.029.000.000</b>
<b>Lương, thưởng của Ban điều hành <sup>(iv)</sup></b>		
Ông Đoàn Hữu Thuận	2.222.307.904	2.691.820.806
Ông Lê Viết Liên	1.924.110.919	2.317.698.922
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	1.622.088.068	1.962.770.288
Bà Mai Thị Tuyết Lan	1.418.014.450	372.964.887
Bà Bùi Thị Thịnh	-	1.443.610.890
<b>Cộng <sup>(iv)</sup></b>	<b>7.186.521.341</b>	<b>8.788.865.793</b>

#### 5. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 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
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương tiền	5.509.504.516	53.064.916.761	5.509.504.516	53.064.916.761
Phải thu khách hàng, phải thu khác	681.083.993.581	640.154.869.185	681.083.993.581	640.154.869.185
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	71.590.101.632	9.544.550.884	71.590.101.632	9.544.550.884
<b>Cộng</b>	<b>758.183.599.729</b>	<b>702.764.336.830</b>	<b>758.183.599.729</b>	<b>702.764.336.830</b>

	Giá trị ghi sổ VND		Giá trị hợp lý VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	1.660.827.161.335	1.311.749.662.209	1.660.827.161.335	1.311.749.662.209
Chi phí phải trả	17.561.356.547	7.036.656.405	17.561.356.547	7.036.656.405
Phải trả người bán, phải trả khác	448.536.655.909	569.162.538.171	448.536.655.909	569.162.538.171
<b>Cộng</b>	<b>2.126.925.173.791</b>	<b>1.887.948.856.785</b>	<b>2.126.925.173.791</b>	<b>1.887.948.856.785</b>

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
<b>Số cuối năm</b>			
Các khoản vay	693.389.998.985	967.437.162.350	1.660.827.161.335
Phải trả người bán	113.113.510.957	-	113.113.510.957
Chi phí phải trả	17.561.356.547	-	17.561.356.547
Phải trả khác	333.852.244.578	1.570.900.374	335.423.144.952
<b>Số đầu năm</b>			
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

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 Việt Liên

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2023

**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 2022



<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
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 - 58

3500  
CỔ  
CỔ  
HÀ T  
SÀ P  
0 7A

Ngày 10/03/2023

## 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 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 2022.

### 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 29 ngày 18 tháng 7 năm 2022 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 : 1.080.856.930.000 đồng Việt Nam  
Số lượng cổ phiếu : 108.085.693 cổ phiếu  
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam  
Mã chứng khoán : HDC

### Chi nhánh của Công ty

#### Địa chỉ

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

### Các công ty con, công ty liên kết

#### 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 TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, P. 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%
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.	47,29%
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghi đường Ý Ngọc Bình Thuận	Thôn Kê Gà, xã Tân Thành, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận	30,3%



### **Kết quả hoạt động**

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2022 là: 420.619.322.717 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2021 là: 311.249.351.298 đồng).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 502.888.021.205 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2022 lợi nhuận chưa phân phối là: 370.315.519.504 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
Ông Lê Viết Liên	Ủy viên
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên
Ông Lê Quốc Trung	Ủy viên
Ông Lê Quý Định	Ủy viên
Ông Nguyễn Đình Duy	Ủy viên

### **Ban 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 Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng

### **Ban kiểm soát**

Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng ban
Ông Hoàng Chung Kiên	Kiểm soát viên
Ông Phan Văn Thắng	Kiểm soát viên

### **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 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022 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 số 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 2022 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 2022 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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; 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 01/01/2022 đến 31/12/2022 của Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 58 kèm theo.

#### **Phê duyệt bởi Hội đồng quản trị**



*[Handwritten signature]*

Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 09 tháng 03 năm 2023

#### **Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**

*[Handwritten signature]*

Tổng Giám đốc  
Lê Viết Liên



# CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

## TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 39 /BCKT/TC

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022  
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 09 tháng 03 năm 2023, từ trang 7 đến trang 58, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, 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.



Mẫu số: B 01-DN/HN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
100	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.270.925.614.282</b>	<b>2.670.419.985.510</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	11.542.397.498	61.691.370.942
111	Tiền		11.542.397.498	61.691.370.942
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>71.590.101.632</b>	<b>9.544.550.884</b>
121	Chứng khoán kinh doanh	V.2a	111.442.477.635	9.544.906.075
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2a	(40.248.976.003)	(355.191)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	396.600.000	-
130	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.088.700.452.587</b>	<b>730.995.447.443</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	703.687.852.136	585.184.369.740
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	337.377.268.437	145.992.728.384
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	V.5	10.500.000.000	-
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.6a	43.787.486.930	5.916.158.142
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.3	(6.652.174.916)	(6.097.808.823)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	<b>Hàng tồn kho</b>	V.7	<b>1.091.525.585.650</b>	<b>1.859.015.814.677</b>
141	Hàng tồn kho		1.091.824.633.269	1.859.314.862.296
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(299.047.619)	(299.047.619)
150	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>7.567.076.915</b>	<b>9.172.801.564</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8a	7.245.656.354	843.879.095
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		263.968.284	8.328.922.469
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.16a	57.452.277	-
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 2022

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
200	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.150.915.152.189</b>	<b>1.106.462.021.071</b>
210	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>22.320.000</b>	<b>23.272.320.000</b>
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.6b	22.320.000	23.272.320.000
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	<b>Tài sản cố định</b>		<b>327.580.387.031</b>	<b>341.179.811.634</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	V.9	326.533.496.297	340.069.354.638
222	Nguyên giá		423.532.096.912	424.672.064.457
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(96.998.600.615)	(84.602.709.819)
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.10	1.046.890.734	1.110.456.996
228	Nguyên giá		1.700.353.392	1.562.553.392
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(653.462.658)	(452.096.396)
230	<b>Bất động sản đầu tư</b>	V.11	<b>59.653.030.357</b>	<b>53.594.530.464</b>
231	Nguyên giá		73.103.185.738	65.489.373.628
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(13.450.155.381)	(11.894.843.164)
240	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.071.967.218.584</b>	<b>644.360.646.991</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.12	1.070.357.318.840	642.750.747.247
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.13	1.609.899.744	1.609.899.744
250	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	V.2c	<b>686.626.314.533</b>	<b>23.809.840.168</b>
251	Đầu tư vào công ty con		-	-
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		673.162.314.533	10.345.840.168
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	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>5.065.881.684</b>	<b>20.244.871.814</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.8b	4.411.989.636	19.102.670.310
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		653.892.048	1.142.201.504
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
269	Lợi thế thương mại		-	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.421.840.766.471</b>	<b>3.776.882.006.581</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
300	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.558.068.914.241</b>	<b>2.292.904.517.624</b>
310	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.588.033.476.517</b>	<b>1.469.191.290.275</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	137.102.897.815	167.581.504.334
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	94.063.621.028	199.851.896.489
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	247.579.712.635	96.854.521.103
314	Phải trả người lao động		10.839.152.428	9.104.513.747
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	17.561.356.547	7.601.579.223
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	V.18	73.849.073	294.464.998
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.19a	335.059.472.895	455.602.031.174
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.21a	721.810.481.389	521.782.333.494
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.20	407.388.622	996.840.420
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		23.535.544.085	9.521.605.293
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>970.035.437.724</b>	<b>823.713.227.349</b>
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.19b	1.570.900.374	1.570.900.374
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.21b	968.464.537.350	821.577.939.364
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.20	-	564.387.611
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.863.771.852.230</b>	<b>1.483.977.488.957</b>
410	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.863.771.852.230</b>	<b>1.483.977.488.957</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.22	1.080.856.930.000	864.696.640.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.080.856.930.000	864.696.640.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.22	99.332.644.431	99.332.644.431
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 2022

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
415	Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.22	158.173.858.021	126.874.171.240
419	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.22	502.888.021.205	370.315.519.504
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		83.520.702.271	60.976.213.244
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		419.367.318.934	309.339.306.260
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	V.22	22.520.398.573	22.758.513.782
430	Nguồn kinh phí		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.421.840.766.471</b>	<b>3.776.882.006.581</b>

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Việt Liên

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2023

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 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	1.303.389.521.752	1.410.192.324.621
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	5.358.598.369	57.869.693.186
10	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	VI.3	<b>1.298.030.923.383</b>	<b>1.352.322.631.435</b>
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	818.784.812.875	866.462.591.023
20	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>479.246.110.508</b>	<b>485.860.040.412</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	260.011.905.366	5.196.313.144
22	Chi phí tài chính	VI.6	123.802.246.601	42.326.650.168
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		82.291.218.092	41.795.454.701
25	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(7.385.495.783)	1.438.143.406
26	Chi phí bán hàng	VI.7	22.989.323.571	22.738.380.107
27	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.8	47.389.532.265	40.335.190.062
30	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>537.691.417.654</b>	<b>387.094.276.625</b>
31	Thu nhập khác		2.886.076.011	7.056.512.542
32	Chi phí khác		249.906.716	3.463.483.105
40	<b>Lợi nhuận khác</b>	VI.9	<b>2.636.169.295</b>	<b>3.593.029.437</b>
50	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>540.327.586.949</b>	<b>390.687.306.062</b>
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	119.219.954.776	80.292.997.652
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.11	488.309.456	(855.042.888)
60	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>420.619.322.717</b>	<b>311.249.351.298</b>
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		419.367.318.934	309.339.306.260
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.252.003.783	1.910.045.038
70	<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	VI.12	<b>4.299</b>	<b>3.247</b>

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan

**Tổng Giám đốc**

Lê Việt Liên

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2023

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		540.327.586.949	390.687.306.062
	Điều chỉnh cho các khoản		-	-
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		16.228.193.508	15.757.267.746
03	Các khoản dự phòng		39.649.147.496	1.257.366.718
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại mục tiền		6.573.744	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.420.543.849)	(5.362.139.173)
06	Chi phí lãi vay		82.291.218.092	41.795.454.700
07	Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLĐ</b>		<b>677.082.175.940</b>	<b>444.135.256.053</b>
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(316.501.869.329)	(254.981.856.460)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		339.883.657.434	(129.725.189.257)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(393.388.174.827)	(251.048.929.424)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		8.288.903.415	13.084.533.937
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(101.897.571.560)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(82.291.218.092)	(41.795.454.700)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(19.473.698.368)	(66.415.221.174)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		13.420.000	1.490.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(25.481.527.955)	(22.416.553.263)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>86.234.096.658</b>	<b>(309.161.924.288)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng & tài sản dài hạn khác		(19.529.056.375)	(20.854.401.753)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		12.876.102.635	519.090.910
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(10.896.600.000)	(50.000.000.000)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	50.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(758.909.287.221)	(30.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		290.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.487.598.722	3.534.322.252
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(481.971.242.239)</b>	<b>(46.800.988.591)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	59.973.792.061
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.164.348.728.851	1.090.056.769.932
34	Tiền trả nợ gốc vay		(817.433.982.970)	(761.231.743.210)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.320.000.000)	(1.072.914.377)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>345.594.745.881</b>	<b>387.725.904.406</b>

**BÁO CÁO**  
**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Năm 2022  
(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 năm		(50.142.399.700)	31.762.991.527
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		61.691.370.942	29.928.379.415
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		(6.573.744)	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	V,1	11.542.397.498	61.691.370.942

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Mai Thị Tuyết Lan



Lê Viết Liên

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

### 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 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	: 1.080.856.930.000	đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu	: 108.085.693	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** Địa chỉ \_\_\_\_\_

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

Các công ty con, công ty liên kết	Lĩnh vực	Vốn	%	%
	kinh doanh chính	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 TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Dịch vụ	10 tỷ đồng	100	100

##### Công ty liên kết

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	16 tỷ đồng	35	35
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú, giải trí	645 tỷ đồng	47,29	47,29
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Dịch vụ bất động sản	330 tỷ đồng	30,3	30,3

#### 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. **Kỷ 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:

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

#### 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:

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

### 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 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 - 47 năm
- Máy móc, thiết bị	:	05 - 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 - 47 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	:	152.009.362.354	đồng
Trong đó:			
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	69.718.144.262	đồng
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	82.291.218.092	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 (bắt lợi thương mại hay còn gọi là lợi thế thương mại âm). Trường hợp trả cổ

tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp.

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

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

## 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 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 phân 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.

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

### 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 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.

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 tặng 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:

Chỉ 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;

Chỉ 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	749.584.534	1.537.046.511
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.454.871.330	59.908.379.391
VND	9.931.253.500	59.904.904.879
USD	523.617.830	3.474.512
Tiền đang chuyển	337.941.634	245.945.040
<b>Cộng</b>	<b>11.542.397.498</b>	<b>61.691.370.942</b>

Trong tiền và tương đương tiền tại ngày 31/12/2022 có gốc ngoại tệ là: 22.372,05 USD; tại ngày 31/12/2021 có gốc ngoại tệ là: 147,20 USD.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND			
	SL	Giá gốc <sup>(01)</sup>	Dự phòng Giá trị hợp lý	SL	Giá gốc <sup>(01)</sup>	Dự phòng Giá trị hợp lý	
Chứng khoán kinh doanh (Cổ phiếu)	111.442.477.635	(40.248.976.003)	71.193.501.632	9.544.906.075	(355.191)	9.544.550.884	
Công ty CP Xi măng Sài Sơn	-	-	-	62	1.055.791	(355.191)	700.600
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam	-	-	-	5	82.952	-	82.952
Công ty CP Cấp nước Bà Rịa-Vũng Tàu	798.148	4.193.767.332	-	798.148	4.193.767.332	-	4.193.767.332
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	4.267.499	107.248.710.303	(40.248.976.003)	756.250	5.350.000.000	-	5.350.000.000
<b>Cộng</b>	<b>111.442.477.635</b>	<b>(40.248.976.003)</b>	<b>71.193.501.632</b>	<b>9.544.906.075</b>	<b>(355.191)</b>	<b>9.544.550.884</b>	

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	(355.191)	(826.391)
Trích lập dự phòng bổ sung	(40.248.620.812)	-
Hoàn nhập dự phòng	-	471.200
<b>Số cuối năm</b>	<b>(40.248.976.003)</b>	<b>(355.191)</b>





- (i) Nghị quyết của Hội đồng quản trị số: 46/NQ-HDQT ngày 29/09/2022 về việc thông qua kỳ kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu và các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số: 01/HDCNCP-PTN, 02/HDCNCP-PTN, 03/HDCNCP-PTN, 04/HDCNCP-PTN ngày 14/12/2022. Tổng số lượng cổ phần chuyển nhượng của 04 hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là: 5.000.000 cổ phần (năm triệu cổ phần).
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số: 58/NQ-HDQT ngày 14/12/2022 về việc thông qua việc góp vốn và tổ chức thực hiện các công việc liên quan Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu. Công ty góp thêm vào Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu số vốn góp thêm 150 tỷ đồng, tương đương 15 triệu cổ phần.
- (ii) Nghị quyết HDQT số: 76/NQ-HDQT ngày 18/11/2021 về việc hợp tác nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghi đường Ý Ngọc Bình Thuận. Ngày 12/08/2022 Công ty nhận chuyển nhượng 10,0 triệu cổ phần Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghi đường Ý Ngọc Bình Thuận.

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	637.359.805.365	(219.360.000)	511.763.610.378	(219.360.000)
Các khách hàng khác	66.328.046.771	(6.432.814.916)	73.420.759.362	(5.878.448.823)
<b>Cộng</b>	<b>703.687.852.136</b>	<b>(6.652.174.916)</b>	<b>585.184.369.740</b>	<b>(6.097.808.823)</b>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nguyễn Thị Hạnh <sup>(i)</sup>	94.223.262.000	33.226.462.000
Bà Nguyễn Thị Phương Tâm	-	30.000.000.000
Ông Hoàng Kim Minh <sup>(ii)</sup>	98.781.500.000	18.722.970.000
Ông Đặng Văn Tàu <sup>(iii)</sup>	109.307.500.000	15.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	-	11.173.020.730
Nguyễn Ngọc Tuấn	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP Thiết kế - Xây dựng Tùng Anh	9.761.434.659	-
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	3.329.697.681	5.901.171.481
Công ty CP Skool Việt Nam	3.132.000.000	-
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
Các nhà cung cấp khác	8.841.894.097	12.491.876.790
<b>Cộng</b>	<b>337.377.288.437</b>	<b>145.992.728.384</b>
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	-	11.173.020.730

<sup>(i)</sup> Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Vũng Tàu Wonderland.

<sup>(ii)</sup> Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Cụm Tiểu thủ công nghiệp Phước Thắng và dự án nhà ở 18,54 ha tại phường 12, TP. Vũng Tàu.

<sup>(iii)</sup> Trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án tại huyện Long Điền, Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	Cuối năm	Đầu năm
Bà Bạch Thị Mai Hiền <sup>(i)</sup>	3.500.000.000	-
Ông Lê Trung Thành <sup>(i)</sup>	3.500.000.000	-
Ông Nguyễn Hồng Nam <sup>(i)</sup>	3.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>10.500.000.000</b>	<b>-</b>

<sup>(i)</sup> Các hợp đồng cho cá nhân vay với thời hạn 3 tháng kể từ ngày 15/11/2022, lãi suất cho vay: 11%/năm.

6. Phải thu khác

a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tạm ứng	11.457.281.096	4.531.862.243
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.000.000	18.000.000
Phải thu khác	32.312.205.834	1.366.295.899
Cổ tức Công ty CP Cấp nước Bà Rịa – Vũng Tàu	-	558.702.900
Công ty CP Đầu tư Phát triển Sakura <sup>(i)</sup>	23.700.000.000	-
Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	4.444.449.757	-
Các khoản phải thu khác	4.167.756.077	807.592.999
<b>Cộng</b>	<b>43.787.486.930</b>	<b>5.916.158.142</b>
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)	4.542.193.409	91.689.117.731

(i) Khoản phải thu theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 486/HĐ-PTN ngày 25/11/2021.

b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	22.320.000	23.272.320.000
<b>Cộng</b>	<b>22.320.000</b>	<b>23.272.320.000</b>

7. 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	3.385.548.516	(299.047.619)	2.021.132.787	(299.047.619)
Công cụ, dụng cụ	31.160.000	-	115.277.174	-
Chi phí sản xuất, KD dở dang <sup>(i)</sup>	987.988.358.336	-	1.745.453.190.461	-
Thành phẩm	756.672.015	-	1.248.314.801	-
Hàng hóa	101.416.676	-	82.702.109	-
Hàng hóa bất động sản <sup>(ii)</sup>	99.561.477.726	-	110.394.244.964	-
<b>Cộng</b>	<b>1.091.824.633.269</b>	<b>(299.047.619)</b>	<b>1.859.314.862.296</b>	<b>(299.047.619)</b>

ii) 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	811.158.486.221	938.802.036.463
Khu nhà ở phía Tây đường 3/2	73.428.198.679	72.600.696.988
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2 tại phường 8, TP. Vũng Tàu	34.065.017.717	-
Khu du lịch giải trí Đại Dương Vũng Tàu	-	640.341.688.283
Khu nhà ở phía Đông đường 3/ 2	34.653.471.300	30.894.204.465
Khu nhà Ecotown Phú Mỹ	10.691.993.666	11.552.809.671
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	-	7.852.144.844
Chung cư Ecotown Phú Mỹ	7.658.949.838	6.358.286.996
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình tại P.9, TP. Vũng Tàu	3.462.504.066	4.182.740.272
Các công trình khác	12.869.736.849	32.868.582.479
<b>Cộng</b>	<b>987.988.358.336</b>	<b>1.745.453.190.461</b>

iii) 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	61.738.950.641	58.841.791.321
Chung cư Lô A, số 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Vũng Tàu	33.020.531.196	35.837.653.213
Chung cư Bình Giã Resident	-	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
<b>Cộng</b>	<b>99.561.477.726</b>	<b>110.394.244.964</b>

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 999.330.050.345 đồng.

## 8. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí môi giới chuyển nhượng cổ phần	5.615.729.954	-
Chi phí phần mềm và bản quyền	25.469.619	300.229.930
Chi phí mua bảo hiểm	594.522.962	374.617.990
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	426.911.226	63.529.182
Chi phí quảng cáo dự án The Light City	440.109.890	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	142.912.703	105.501.994
<b>Cộng</b>	<b>7.245.656.354</b>	<b>843.879.095</b>

b) Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	2.503.686.057	11.763.694.413
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	546.957.448	2.783.373.780
Chi phí chung phục vụ hoạt động của Văn phòng Công ty	-	1.402.819.428
Chi phí sửa chữa, cải tạo nhà cho thuê	-	370.178.216
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	969.333.481	1.302.338.030
Chi phí khác	392.012.650	1.480.266.443
	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.411.989.636</b>	<b>19.102.670.310</b>



9. 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
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	45.331.843.641	34.879.320.173	43.716.811.377	3.201.639.733	297.542.449.533	424.672.064.457
Mua trong năm	-	646.818.182	4.276.531.111	592.096.235	-	5.515.445.528
Dầu tư XDCB hoàn thành	145.884.289	-	-	-	-	145.884.289
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.508.885.714)	-	-	(1.508.885.714)
Biến động khác <sup>(1)</sup>	(260.081.819)	(110.600.000)	-	(196.056.700)	(4.725.673.129)	(5.292.411.648)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>45.217.646.111</b>	<b>35.415.538.355</b>	<b>46.484.456.774</b>	<b>3.597.679.268</b>	<b>292.816.776.404</b>	<b>423.532.096.912</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	21.636.118.032	25.155.738.054	22.342.664.811	2.435.171.367	13.033.017.555	84.602.709.819
Khấu hao trong năm	1.964.205.797	1.554.748.017	3.640.690.177	369.616.878	6.942.254.160	14.471.515.029
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.508.885.714)	-	-	(1.508.885.714)
Biến động khác	(260.081.819)	(110.600.000)	-	(196.056.700)	-	(566.738.519)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>23.340.242.010</b>	<b>26.599.896.071</b>	<b>24.474.469.274</b>	<b>2.608.731.545</b>	<b>19.975.271.715</b>	<b>96.998.600.615</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	23.695.725.609	9.723.582.119	21.374.146.566	766.468.366	284.509.431.978	340.069.354.638
Tại ngày cuối năm	21.877.404.101	8.815.652.284	22.009.987.500	988.947.723	272.841.504.689	326.533.496.297
					<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
					VND	VND

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

19.158.495.186 20.760.231.952

- (i) Giảm theo Biên bản làm việc ngày 13/06/2022 của Thanh tra Bộ Tài Chính về việc đối chiếu, rà soát kê khai thuế TNDN năm 2021, số tiền: 4.725.673.129 đồng.

10. Tài sản cố định vô hình	Phần mềm máy vi tính
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	1.562.553.392
Mua trong năm	137.800.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.700.353.392</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	452.096.396
Khấu hao trong năm	201.366.262
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>653.462.658</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày đầu năm	1.110.456.996
Tại ngày cuối năm	1.046.890.734

11. Bất động sản đầu tư

a) Bất động sản đầu tư cho thuê	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	17.741.150.000	38.622.950.780	56.364.100.780
Tăng trong năm	-	13.729.926.558	13.729.926.558
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>17.741.150.000</b>	<b>52.352.877.338</b>	<b>70.094.027.338</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	11.894.843.164	11.894.843.164
Khấu hao trong năm	-	1.555.312.217	1.555.312.217
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>13.450.155.381</b>	<b>13.450.155.381</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	26.728.107.616	44.469.257.616
Tại ngày cuối năm	17.741.150.000	38.902.721.957	56.643.871.957

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp các khoản vay:	30.285.493.096	31.067.091.359
<b>b) Bất động sản đầu tư chờ tăng giá</b>		
		Quyền sử dụng đất VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm		9.125.272.848
Chuyển nhượng		(6.116.114.448)
<b>Số dư cuối năm</b>		<b>3.009.158.400</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm		-
Khấu hao trong năm		-
<b>Số dư cuối năm</b>		<b>-</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm		9.125.272.848
Tại ngày cuối năm		<b>3.009.158.400</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính 2022 theo chuẩn mực kế toán số 05: Bất động sản đầu tư do Chuẩn mực kế toán số 05 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Công ty cũng không tiến hành định giá lại bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2022.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty tại ngày 31/12/2022 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, TTTM phường 7, TP. Vũng Tàu	41.189.097.935	10.903.604.839	30.285.493.096
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, TP. Vũng Tàu	8.074.195.742	1.547.554.189	6.526.641.553
Tầng lửng lô A-Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu	9.917.929.120	778.067.864	9.139.861.256
Bất động sản cho thuê tại tầng hầm chung cư Bình Giả Resident, Phường 8, TP. Vũng Tàu	10.912.804.541	220.928.489	10.691.876.052
<b>Cộng</b>	<b>70.094.027.338</b>	<b>13.450.155.381</b>	<b>56.643.871.957</b>

12. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở 18,54 ha đất tại phường 12, TP. Vũng Tàu	275.932.825.215	-
Khu nhà ở tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	508.879.215.493	375.204.482.239
Khu nhà ở tại Bãi Dấu, phường 5, TP. Vũng Tàu	88.546.032.489	87.171.973.013
Cụm tiểu thủ CN & Đô thị Phước Thắng, TP. Vũng Tàu	137.106.933.979	71.090.903.040
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2, phường 8, TP. Vũng Tàu	-	57.792.696.415
Chung cư Thống Nhất, phường 3, TP. Vũng Tàu	43.891.307.774	43.891.307.774
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ, TX. Phú Mỹ	9.511.553.935	-
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
Quyền SD đất tại đường Huỳnh Khương Ninh, TP. Vũng Tàu	956.598.669	956.598.669
Dự án khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhát	499.156.098	-
<b>Cộng</b>	<b>1.070.357.318.840</b>	<b>642.750.747.247</b>

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 tại ngày 31/12/2022: 778.423.489.735 đồng.

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Văn phòng HODECO Bê tông	1.609.899.744	1.609.899.744
<b>Cộng</b>	<b>1.609.899.744</b>	<b>1.609.899.744</b>

14. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	22.941.031.419	9.306.274.664
Bà Nguyễn Thị Phương Tâm	13.000.000.000	-
Công ty TNHH TM-DV-XD Hoàng Anh	9.262.116.405	9.784.145.200
Công ty CP Đầu Tư Demandco	7.248.821.373	-
Ông Đỗ Văn Tạng	8.143.680.000	60.102.490.000
Bà Đặng Phương Vy	7.124.465.000	26.797.250.000
Ông Đặng Văn Tàu	6.414.423.882	10.337.210.000
Bà Nguyễn Thị Hạnh	5.083.500.000	-
Công ty CP Phát Triển TM Toàn Khoa	6.437.612.994	7.009.265.300
Công ty TNHH XD Kỹ thuật Cơ điện VNEC	6.498.070.768	1.005.923.261
Doanh Nghiệp Tư nhân Yến Nhung	3.748.497.013	4.501.106.230
Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển xây dựng Đại Phát	3.699.301.155	-
Công ty TNHH Anh Cường Thịnh	3.409.209.265	3.392.605.310
Công ty CP Đầu Tư Thương Mại Dịch Vụ LAMA IDICO	-	3.645.315.440
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh VLXD FICO	-	3.241.656.200
Các nhà cung cấp khác	34.092.168.541	28.458.262.729
<b>Cộng</b>	<b>137.102.897.815</b>	<b>167.581.504.334</b>

14. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)	22.941.031.419	9.306.274.664
15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	93.336.986.954	199.213.003.290
Các khách hàng khác	726.634.074	638.893.199
<b>Cộng</b>	<b>94.063.621.028</b>	<b>199.851.896.489</b>

16. Thuế

a) Thuế phải thu Nhà nước	Đầu năm VND	Số phải thu VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế TNDN nộp thừa	-	-	57.030.847	57.030.847
Các khoản thuế nộp thừa cho NN	-	-	421.430	421.430
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57.452.277</b>	<b>57.452.277</b>

b) Thuế và các khoản phải nộp NN	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	24.141.096.495	72.883.156.461	27.227.621.695	69.796.631.261
Thuế tiêu thụ đặc biệt	3.427.684	23.221.018	24.735.416	1.913.286
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.473.054.587	119.219.954.776	19.416.667.521	171.276.341.842
Thuế thu nhập cá nhân	1.230.775.291	11.478.231.567	6.540.042.910	6.168.963.948
Thuế nhà đất và tiền sử dụng đất	-	720.959.075	394.256.575	326.702.500
Các loại thuế khác	6.167.046	532.730.256	529.737.504	9.159.798
Các khoản phí, lệ phí và khác	-	58.321.626.294	58.321.626.294	-
<b>Cộng</b>	<b>96.854.521.103</b>	<b>263.179.879.447</b>	<b>112.454.687.915</b>	<b>247.579.712.635</b>

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.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án đồi Ngọc Tước 2, phường 8, TP. Vũng Tàu	-	1.726.759.545
Chi phí xây dựng khách sạn Fusion Vũng Tàu	-	3.605.265.108
Chi phí lãi vay	15.901.287.516	-
Trích trước chi phí cho hoạt động Fusion Suite	1.141.188.742	1.362.841.463
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	341.790.289	341.790.289
Trích trước chi phí nguyên vật liệu	-	564.922.818
Chi phí phải trả khác	177.090.000	-
<b>Cộng</b>	<b>17.561.356.547</b>	<b>7.601.579.223</b>
18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh thu nhận trước	73.849.073	294.464.998
<b>Cộng</b>	<b>73.849.073</b>	<b>294.464.998</b>
19. Phải trả khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	501.593.734	570.276.072
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1.630.690.920	70.552.574
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	989.596.046	529.122.715
Các khoản phải trả, phải nộp khác	331.937.592.195	454.432.079.813
Nhận góp vốn dự án Đại Dương Vũng Tàu	285.415.000.000	390.000.000.000
Nhận góp vốn dự án Nhà trẻ, khu VH TT, TX. Phú Mỹ	19.398.750.000	17.398.750.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát	1.742.633.232	16.453.977.140
Phạm Thị Thu Lộc	6.400.000.000	6.400.000.000
Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion	3.251.084.335	2.939.216.091
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.730.124.628	21.240.136.582
<b>Cộng</b>	<b>335.059.472.895</b>	<b>455.602.031.174</b>
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	1.570.900.374
<b>Cộng</b>	<b>1.570.900.374</b>	<b>1.570.900.374</b>

20. Dự phòng phải trả	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự phòng phải trả ngắn hạn	407.388.622	996.840.420
Dự phòng bảo hành chung cư Bình An, phường 10	-	996.840.420
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	407.388.622	-
Dự phòng phải trả dài hạn	-	564.387.611
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	-	564.387.611
<b>Cộng</b>	<b>407.388.622</b>	<b>1.561.228.031</b>

21. 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
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>398.004.597.505</b>	<b>398.004.597.505</b>	<b>660.376.083.611</b>	<b>539.629.231.348</b>	<b>277.257.745.242</b>	<b>277.257.745.242</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(i)</sup>	72.300.762.416	72.300.762.416	256.490.795.422	263.303.317.933	79.113.284.927	79.113.284.927
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <sup>(ii)</sup>	14.700.000.000	14.700.000.000	30.583.350.123	24.982.919.823	9.099.569.700	9.099.569.700
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga <sup>(iii)</sup>	70.557.437.954	70.557.437.954	96.998.743.389	102.387.159.050	75.945.853.615	75.945.853.615
Ngân hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex <sup>(iv)</sup>	66.337.020.063	66.337.020.063	66.337.020.063	68.549.037.000	68.549.037.000	68.549.037.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong <sup>(v)</sup>	90.109.377.072	90.109.377.072	160.466.174.614	70.356.797.542	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(vi)</sup>	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Lương Gia <sup>(vii)</sup>	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
Vay các đối tượng khác <sup>(viii)</sup>	39.000.000.000	39.000.000.000	29.500.000.000	10.050.000.000	19.550.000.000	19.550.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả <sup>(*)</sup></b>	<b>323.805.883.884</b>	<b>323.805.883.884</b>	<b>301.900.883.884</b>	<b>222.619.588.252</b>	<b>244.524.588.252</b>	<b>244.524.588.252</b>
Ngân hàng TMC? 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 TMC? Phương Đông	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000	16.392.661.440	16.392.661.440	16.392.661.440
Ngân hàng TMC? Ngoại thương Việt Nam	153.516.000.000	153.516.000.000	131.611.000.000	127.885.000.000	149.790.000.000	149.790.000.000
Ngân hàng TMC? Liên doanh Việt Nga	32.289.927.008	32.289.927.008	32.289.927.008	15.022.426.812	15.022.426.812	15.022.426.812
Ngân hàng TMC? Công thương Việt Nam	655.500.000	655.500.000	655.500.000	655.500.000	655.500.000	655.500.000
Ngân hàng TMC? Xăng dầu Petrolimex	50.664.000.000	50.664.000.000	50.664.000.000	6.664.000.000	6.664.000.000	6.664.000.000
Ngân hàng TMC? Tiên Phong	16.680.456.876	16.680.456.876	16.680.456.876	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>721.810.481.389</b>	<b>721.810.481.389</b>	<b>962.276.967.495</b>	<b>762.248.819.600</b>	<b>521.782.333.494</b>	<b>521.782.333.494</b>



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 cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 30/11/2021; Thời hạn vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức vay: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,3% đến 10,5%/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 31/12/2022: 59.235.780.012 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 165.496.022.180 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/600327/HĐTD ngày 03/03/2022; Hạn mức vay: 5.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 03/02/2022 đến 02/02/2023 (Từng giấy nhận nợ tối đa không quá 6 tháng); Thời hạn vay: 06 tháng theo từng khế ước nhận nợ; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Lãi suất: 6%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 2.940.000.000 đồng; 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 theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể; 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: 7,5% đến 8,5%/năm; Số dư ngày 31/12/2022: 10.124.982.404 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 vay: 15.000.000.000 đồng (bao gồm 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: 22/12/2021 đến hết ngày 20/12/2022 (Từng giấy nhận nợ tối đa không quá 6 tháng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh sản xuất bê tông và ống cống; Lãi suất: 7,5% - 9%/năm; Tài sản đảm bảo: Các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 14.700.000.000 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 01/2022/25435/HĐHM ngày 06/12/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 06/12/2022; Thời hạn vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,15% đến 11,25%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Tài sản đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022 là: 70.557.437.954 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 95.008.000.000 đồng.

iv. Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.30392/2022/HDTDHM-DN/PG Bank VT ngày 16/11/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 16/11/2022; Thời hạn vay: Theo từng kế ước nhận nợ nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,6%/năm đến 13%/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 31/12/2022: 66.337.020.063 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng.

v. Ngân hàng TMCP Tiên Phong, chi nhánh Sài Gòn

Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 154/2022/HDTD/TDN ngày 17/11/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng này; Thời hạn vay: Theo từng văn bản nhận nợ nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9%/năm đến 9,5%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Các Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của công ty; Số dư nợ tại ngày 31/12/2022: 61.744.714.896 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 61.750.000.000 đồng.

Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 154/2022/HDTD/TDN ngày 17/11/2022; Thời hạn thấu chi: Tối đa 12 tháng; Thời hạn hiệu lực hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 17/11/2022 đến ngày 17/11/2023; Hạn mức thấu chi: 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 13,5%/năm; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 28.364.662.176 đồng.

vi. Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2022/HDC-VCB/HDHM ngày 10/01/2022; Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: đến ngày 25/03/2023; Lãi suất: 7%/năm; Mục đích vay: Tài trợ nhu cầu tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của công ty; Số dư nợ tại ngày 31/12/2022: 20.000.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 152.824.000.000 đồng.

vii. Công ty TNHH Lương Gia

Theo hợp đồng vay vốn số 165/HDVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng vay số 02/2022/PLHDVV-PTN ngày 24/05/2022; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 24/05/2022 đến ngày 24/05/2023; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất 9%/năm; Tài sản đảm bảo: không.

viii. Các khoản vay ngắn hạn khác

Là khoản vay ngắn hạn của cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 39.000.000.000 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% đến 12%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.

(\*) **Vay dài hạn đến hạn trả:** Xem thuyết minh chi tiết tại mục V.21 (b) - **Vay dài hạn.**

b) Vay dài hạn	Cuối năm VND		Tăng	Trong năm VND		Đầu năm VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Giảm	Giá trị	
<b>Vay dài hạn</b>	<b>939.796.988.159</b>	<b>939.796.988.199</b>	<b>374.327.026.295</b>	<b>256.107.977.460</b>	<b>821.577.939.364</b>	<b>821.577.939.364</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(i)</sup>	338.781.706.564	338.781.706.504	-	131.611.000.000	470.392.706.504	470.392.706.504
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(ii)</sup>	56.000.000.000	56.000.000.000	-	56.000.000.000	112.000.000.000	112.000.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga <sup>(iii)</sup>	84.554.019.765	84.554.019.765	36.890.769.965	4.648.354.172	52.311.603.972	52.311.603.972
Ngân hàng TMCP Phương Đông <sup>(iv)</sup>	35.000.000.000	35.000.000.000	-	14.000.000.000	49.000.000.000	49.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong <sup>(v)</sup>	70.891.941.724	70.891.941.724	39.182.311.124	-	31.709.630.600	31.709.630.600
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex <sup>(vi)</sup>	155.674.000.000	155.674.000.000	169.336.000.000	22.000.000.000	8.338.000.000	8.338.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <sup>(vii)</sup>	1.027.375.000	1.027.375.000	-	655.500.000	1.682.875.000	1.682.875.000
Các khoản vay dài hạn khác <sup>(viii)</sup>	197.867.945.205	197.867.945.205	128.917.945.205	27.193.123.288	96.143.123.288	96.143.123.288
<b>Trái phiếu phát hành</b>	<b>28.667.549.151</b>	<b>28.667.549.151</b>	<b>30.091.845.447</b>	<b>1.424.296.296</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Trái phiếu Doanh nghiệp <sup>(ix)</sup>	28.667.549.151	28.667.549.151	30.091.845.447	1.424.296.296	-	-
<b>Cộng</b>	<b>968.464.537.350</b>	<b>968.464.537.350</b>	<b>404.418.871.742</b>	<b>257.532.273.756</b>	<b>821.577.939.364</b>	<b>821.577.939.364</b>

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 9,4%/năm đến 10,4%/năm; Thời hạn vay: 96 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, TP. Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022: 52.500.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 35.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 17.500.000.000 đồng.

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/VDH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,2%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 m2 để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, TP. Vũng Tàu (giai đoạn 1); Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022: 57.898.250.238 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 33.498.250.238 đồng.

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDHD/01 ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,2%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng để tạo quỹ đất cho dự án Trần Phú Bãi Dầu, Phường 5, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022: 9.730.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 6.496.000.000 đồng. Vay dài hạn là: 3.234.000.000 đồng.

Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/1/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,2%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: 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 31/12/2022: 372.169.456.266 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 284.549.456.266 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 9,1%/năm đến 10,9%/năm; Thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 112.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 56.000.000.000 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 9,15%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 116.843.946.773 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 32.289.927.008 đồng; vay dài hạn: 84.554.019.765 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 0004/2021/HĐTD-DN ngày 14/04/2021; Hạn mức cho 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; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022: 49.000.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 35.000.000.000 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.KDGD/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; 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 31/12/2022: 87.572.398.600 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.876 đồng. Vay dài hạn: 70.891.941.724 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 510.2014/2021/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: từ 9,7%/năm đến 10,4%/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 31/12/2022: 8.338.000.000 đồng. Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 6.664.000.000 đồng; Vay dài hạn: 1.674.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 510.2014/3/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022; Hạn mức tín dụng: 220.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 60 tháng; Lãi suất: từ 9,7%/năm đến 13%/năm; Mục đích vay: Tài trợ nhu cầu tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Tài sản thuộc sở hữu của công ty, Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của bên thứ ba. Số dư nợ tại ngày 31/12/2022: 198.000.000.000 đồng; Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 44.000.000.000 đồng. Vay dài hạn: 154.000.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 339.082.000.000 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-HĐCVDATD/NHCT880-HODECOCC ngày 22/02/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000; Thời hạn vay: trong vòng 60 tháng từ ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên; 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 là trạm trộn bê tông của công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 655.500.000 đồng. Trong đó Vay dài hạn đến hạn trả là: 198.000.000 đồng. Vay dài hạn là: 455.500.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 5.267.990.000 đồng.

Hợp đồng vay dự án đầu tư số 3103/2021-HĐCVDATD/NHCT880-HODECOCC ngày 14/04/2021; Hạn mức vay: 1.830.000.000 đồng; Thời hạn vay: trong vòng 48 tháng từ ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên; Mục đích vay: Mua 3 xe trộn bê tông HOWO/ZOOMLION; Lãi suất: 8,4%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là các xe trộn bê tông của công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022: 1.029.375.000 đồng. Trong đó vay dài hạn đến hạn trả là: 457.500.000 đồng; Vay dài hạn là: 571.875.000 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 31/12/2022: 197.867.945.206 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.

ix. Trái phiếu doanh nghiệp do Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phát hành ngày 31/10/2022 với mệnh giá 100.000.000 đồng/trái phiếu, số lượng trái phiếu đã phát hành: 300 trái phiếu, lãi suất trái phiếu: 11%/năm cho 6 tháng đầu tiên và lãi suất được thay đổi 6 tháng 1 lần theo lãi suất cơ sở cộng biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Kỳ hạn trái phiếu: 24 tháng kể từ ngày phát hành. Mục đích của phát hành trái phiếu (31/10/2022): Đầu tư vào dự án Khu nhà ở Hải Đăng - The Light City tại địa chỉ phường 12, TP. Vũng Tàu. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các dự án của Công ty. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 123.740.250.000 đồng.

22. 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	Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>665.158.370.000</b>	<b>84.785.554.877</b>	<b>(10.568.802.507)</b>	<b>103.700.238.464</b>	<b>278.636.906.518</b>	<b>20.426.353.535</b>	<b>1.142.138.620.887</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	309.339.306.260	1.910.045.038	311.249.351.298
Bán CP quỹ	-	14.547.089.554	10.568.802.507	-	-	-	25.115.892.061
Trích lập các quỹ	-	-	-	23.173.932.776	(51.380.323.274)	(104.970.414)	(28.311.360.912)
Tăng vốn do phát hành ESOP	33.257.900.000	-	-	-	(166.280.370.000)	-	33.257.900.000
Tăng vốn do chia cổ tức	166.280.370.000	-	-	-	-	(1.072.914.377)	(1.072.914.377)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	1.600.000.000	1.600.000.000
Cổ đông không kiểm soát mua CP	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>864.696.640.000</b>	<b>99.332.644.431</b>	<b>-</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>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>864.696.640.000</b>	<b>99.332.644.431</b>	<b>-</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>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	419.367.318.934	1.252.003.783	420.619.322.717
Trích lập các quỹ <sup>(0)</sup>	-	-	-	31.299.686.781	(70.650.277.942)	(170.118.992)	(39.520.710.153)
Tăng vốn do chia cổ tức <sup>(0)</sup>	216.160.290.000	-	-	-	(216.160.290.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(1.320.000.000)	(1.320.000.000)
Biến động khác	-	-	-	-	15.750.709	-	15.750.709
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.080.856.930.000</b>	<b>99.332.644.431</b>	<b>-</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>

<sup>(0)</sup> Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty số 18/NQ.DHCD ngày 31/03/2022.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Ông Đoàn Hữu Thuận	106.407.450.000	9,84	82.125.980.000	9,50
Các cổ đông khác	974.449.480.000	90,16	782.570.680.000	90,50
<b>Cộng</b>	<b>1.080.856.930.000</b>	<b>100</b>	<b>864.696.640.000</b>	<b>100</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	864.696.640.000	665.158.370.000
Vốn góp tăng trong năm	216.160.290.000	199.538.270.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	<u>1.080.856.930.000</u>	<u>864.696.640.000</u>

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	108.085.693	86.469.664
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	108.085.693	86.469.664
Cổ phiếu phổ thông	108.085.693	86.469.664
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	108.085.693	86.469.664
Cổ phiếu phổ thông	108.085.693	86.469.664
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

e) Chia cổ tức

Trong năm 2022, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông của Công ty số 18/NQ.ĐHCĐ ngày 31/03/2022 như sau:

Tỷ lệ chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	25%
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	216.160.290.000 đồng
Trích quỹ đầu tư phát triển	:	31.067.706.336 đồng
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	31.067.706.336 đồng
Trích khen thưởng Ban điều hành	:	8.027.706.336 đồng

23. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nợ khó đòi đã xử lý		
Các khách hàng mua bất động sản	209.444.800	209.444.800
<b>Cộng</b>	<b>209.444.800</b>	<b>209.444.800</b>

**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	137.749.154.761	118.773.275.469
Doanh thu cung cấp dịch vụ	139.956.059.506	63.187.316.363
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	488.954.575
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.025.684.307.485	1.227.742.778.214
<b>Cộng</b>	<b>1.303.389.521.752</b>	<b>1.410.192.324.621</b>
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	5.358.598.369	56.113.420.458
<b>Cộng</b>	<b>5.358.598.369</b>	<b>57.869.693.186</b>
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần bán thành phẩm	137.749.154.761	118.773.275.469
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	139.956.059.506	63.187.316.363
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	-	(762.772.698)
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	1.020.325.709.116	1.171.124.812.301
<b>Cộng</b>	<b>1.298.030.923.383</b>	<b>1.352.322.631.435</b>
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	121.584.946.479	106.489.526.118
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	132.105.507.466	94.719.014.490
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	-	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	565.094.358.930	665.254.050.415
<b>Cộng</b>	<b>818.784.812.875</b>	<b>866.462.591.023</b>
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	204.581.122	999.305.056
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu	254.651.707.326	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.283.017.600	2.650.855.100



5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi chênh lệch tỷ giá	186.286.187	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	686.193.288	1.546.152.988
Doanh thu hoạt động tài chính khác	119.843	-
<b>Cộng</b>	<b>260.011.905.366</b>	<b>5.196.313.144</b>
6. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	82.291.218.092	41.795.454.701
Lãi chậm trả	1.255.019.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	6.573.744	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán KD và tổn thất đầu tư	40.249.435.765	(471.200)
Chi phí tài chính khác	-	531.666.667
<b>Cộng</b>	<b>123.802.246.601</b>	<b>42.326.650.168</b>
7. Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên bán hàng	4.906.444.425	5.320.355.703
Chi phí môi giới, tiếp thị, quảng cáo, phục vụ bán hàng	13.320.072.740	12.925.248.209
Chi phí vận chuyển	4.384.100.409	3.630.150.815
Chi phí khác	378.705.997	862.625.380
<b>Cộng</b>	<b>22.989.323.571</b>	<b>22.738.380.107</b>
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	24.087.426.715	22.910.324.908
Chi phí hội nghị, tiếp khách	9.628.171.597	4.654.141.365
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.528.118.660	1.585.791.252
Dự phòng phải thu khó đòi	554.366.093	1.338.195.033
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	2.641.325.986	2.640.198.990
Chi phí khác	8.750.123.214	7.206.538.514
<b>Cộng</b>	<b>47.389.532.265</b>	<b>40.335.190.062</b>

9. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>2.886.076.011</b>	<b>7.056.512.542</b>
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình XD	1.353.852.827	-
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	810.040.420	-
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	7.120.000	-
Thu nhập từ thanh lý bán TSCĐ	213.806.290	389.673.514
Xóa nợ phải trả	282.744.834	-
Chuyển nhượng quyền mua căn hộ The Light City	-	6.463.901.182
Thu nhập khác	218.511.640	202.937.846
<b>Chi phí khác</b>	<b>249.906.716</b>	<b>3.463.483.105</b>
Các khoản bị phạt hành chính, chậm nộp thuế	243.577.434	3.414.999.125
Chi phí khác	6.329.282	48.483.980
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>2.636.169.295</b>	<b>3.593.029.437</b>
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	540.327.586.949	390.687.306.062
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	119.394.783.068	79.498.711.213
Thuế TNDN của các năm trước	(174.828.292)	889.943.065
Các khoản thuế được giảm	-	(95.656.626)
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>119.219.954.776</b>	<b>80.292.997.652</b>
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	488.309.456	(855.042.888)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>488.309.456</b>	<b>(855.042.888)</b>
12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	419.367.318.934	309.339.306.260
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận	-	(39.350.591.161)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	419.367.318.934	269.988.715.099
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	97.544.177	83.143.874

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu [VND/CP] <sup>(i)</sup>	4.299	3.247

- (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 2022 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	573.782.351.102	605.925.145.960
Chi phí nhân công	123.909.555.667	91.729.169.959
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.228.193.508	15.757.267.746
Chi phí dịch vụ mua ngoài	233.715.394.210	180.363.818.755
Chi phí bằng tiền khác	231.154.391.947	104.554.382.281
<b>Cộng</b>	<b>1.178.789.886.434</b>	<b>998.329.784.701</b>

## 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	13.030.287.482	12.537.287.482
Trên 1 năm đến 5 năm	52.123.899.926	50.149.149.926
Trên 5 năm	38.316.534.654	46.332.738.803
<b>Cộng</b>	<b>103.470.722.062</b>	<b>109.019.176.211</b>

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là 11.682.060.045 đồng (năm trước là 8.953.600.289 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 31-12-2022	Bất động sản	Xây dựng	Sản xuất & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	1.020.325.709.116	-	277.705.214.267	1.298.030.923.383
Chi phí bộ phận	(565.094.358.930)	-	(253.690.453.945)	(818.784.812.875)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>455.231.350.186</b>	<b>-</b>	<b>24.014.760.322</b>	<b>479.246.110.508</b>

Doanh thu tài chính	260.011.905.366
Chi phí tài chính	(123.802.246.601)
Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	(7.385.495.783)
Chi phí bán hàng	(22.989.323.571)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(47.389.532.265)
Thu nhập khác	2.886.076.011
Chi phí khác	(249.906.716)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(119.219.954.776)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả	(188.309.456)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>420.619.322.717</b>

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2021	Bất động sản VND	Xây dựng VND	Sản xuất & Dịch vụ VND	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)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>505.870.761.886</b>	<b>(762.772.698)</b>	<b>(19.247.948.776)</b>	<b>485.860.040.412</b>

Doanh thu tài chính	5.196.313.144
Chi phí tài chính	(42.326.650.168)
Phần lãi hoặc lỗ 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
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>311.249.351.298</b>

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
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>		<b>49.678.179.614</b>	<b>4.542.193.409</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	172.847.588	97.743.652
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Công ty liên kết	49.505.332.026	4.444.449.757
<b>Phải trả về thi công xây dựng</b>		<b>114.685.988.000</b>	<b>(22.941.031.419)</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	114.685.988.000	(22.941.031.419)

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
<b>Thù lao, thưởng của thành viên Hội đồng quản trị<sup>(i)</sup></b>		
Ông Đoàn Hữu Thuận	1.551.916.667	1.086.000.000
Ông Lê Viết Liên	1.136.750.000	882.000.000
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	989.166.667	802.000.000
Ông Nguyễn Tuấn Anh	507.333.333	126.000.000
Ông Lê Quốc Trung	659.000.000	582.000.000
Ông Lê Quý Định	507.333.333	126.000.000
Ông Nguyễn Đình Duy	624.000.000	176.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc	-	456.000.000
Bà Bùi Thị Thịnh	-	676.000.000
Ông Yostinus Tomi Aryanto	-	206.000.000
<b>Ngân sách hoạt động HĐQT, người quản trị công ty<sup>(ii)</sup></b>	<b>270.000.000</b>	<b>159.000.000</b>
<b>Thù lao, thưởng của Ban kiểm soát<sup>(iii)</sup></b>		
Ông Hồ Diên Tiểu	435.000.000	330.000.000
Ông Hoàng Chung Kiên	294.000.000	211.000.000
Ông Phan Văn Thắng	294.000.000	211.000.000
<b>Cộng<sup>(i) + (ii) + (iii)</sup></b>	<b>7.268.500.000</b>	<b>6.029.000.000</b>

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Lương, thưởng của Ban điều hành <sup>(iv)</sup></b>		
Ông Đoàn Hữu Thuận	2.222.307.904	2.691.820.806
Ông Lê Viết Liên	1.924.110.919	2.317.698.922
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	1.622.088.068	1.962.770.288
Bà Mai Thị Tuyết Lan	1.418.014.450	372.964.887
Bà Bùi Thị Thịnh	-	1.443.610.890
<b>Cộng <sup>(iv)</sup></b>	<b>7.186.521.341</b>	<b>8.788.865.793</b>

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 2021 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
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương tiền	11.542.397.498	61.691.370.942	11.542.397.498	61.691.370.942
Phải thu khách hàng, phải thu khác	740.845.484.150	608.275.039.059	740.845.484.150	608.275.039.059
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	71.590.101.632	9.544.550.884	71.590.101.632	9.544.550.884
<b>Cộng</b>	<b>823.977.983.280</b>	<b>679.510.960.885</b>	<b>823.977.983.280</b>	<b>679.510.960.885</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	1.690.275.018.739	1.343.360.272.858	1.690.275.018.739	1.343.360.272.858
Chi phí phải trả	17.561.356.547	7.601.579.223	17.561.356.547	7.601.579.223
Phải trả người bán, phải trả khác	473.733.271.084	624.754.435.882	473.733.271.084	624.754.435.882
<b>Cộng</b>	<b>2.181.569.646.370</b>	<b>1.975.716.287.963</b>	<b>2.181.569.646.370</b>	<b>1.975.716.287.963</b>

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
<b>Số cuối năm</b>			
Các khoản vay	721.810.481.389	968.464.537.350	1.690.275.018.739
Phải trả người bán	137.102.897.815	-	137.102.897.815
Chi phí phải trả	17.561.356.547	-	17.561.356.547
Phải trả khác	335.059.472.895	1.570.900.374	336.630.373.269
<b>Số đầu năm</b>			
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

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 Việt Liên

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2023

