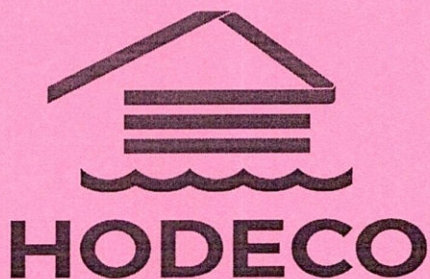
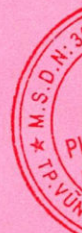


**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ  
BÀ RỊA - VŨNG TÀU**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**QUÝ 2 - 2023**

*Vũng Tàu, tháng 07/2023*



<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
➤ <b>Bảng cân đối kế toán</b>	01 - 03
➤ <b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>	04 - 05
➤ <b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>	06 - 07
➤ <b>Thuyết minh Báo cáo tài chính</b>	08 - 39
Phụ lục 1 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình	40
Phụ lục 2 – Vốn chủ sở hữu	41

10/2024  
CÔNG TY  
T. R  
/ 74



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023 (*)
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>2.287.819.049.724</b>	<b>2.197.534.000.603</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>6.793.452.947</b>	<b>5.509.504.516</b>
1. Tiền	111		6.793.452.947	5.509.504.516
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120		<b>83.349.349.332</b>	<b>71.590.101.632</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	113.422.443.135	111.442.477.635
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122	V.2a	(30.469.693.803)	(40.248.976.003)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	396.600.000	396.600.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>1.051.931.949.995</b>	<b>1.037.288.350.465</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	635.377.661.610	639.161.535.183
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	361.024.935.841	356.226.676.884
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	55.748.712.544	42.119.498.398
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(219.360.000)	(219.360.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	V.6	<b>1.138.977.880.378</b>	<b>1.075.960.395.228</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.138.977.880.378	1.075.960.395.228
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>6.766.417.072</b>	<b>7.185.648.762</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		6.766.417.072	7.185.648.762
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>2.180.064.874.528</b>	<b>2.151.090.317.704</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		<b>22.320.000</b>	<b>22.320.000</b>
1. Phải thu dài hạn khách hàng	211		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	22.320.000	22.320.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	220		<b>292.718.820.065</b>	<b>297.327.316.535</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	291.817.939.755	296.323.114.301
- Nguyên giá	222		362.222.406.392	361.963.058.303
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(70.404.466.637)	(65.639.944.002)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	900.880.310	1.004.202.234
- Nguyên giá	228		1.655.653.392	1.655.653.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(754.773.082)	(651.451.158)



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023 (*)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	230	V.10	<b>55.837.110.411</b>	<b>56.643.871.957</b>
- Nguyên giá	231		70.094.027.338	70.094.027.338
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.256.916.927)	(13.450.155.381)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.091.273.251.302</b>	<b>1.070.357.318.840</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7	1.091.273.251.302	1.070.357.318.840
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>737.729.020.148</b>	<b>722.915.970.148</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	33.650.000.000	33.650.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	690.615.020.148	675.801.970.148
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	13.464.000.000	13.464.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.484.352.602</b>	<b>3.823.520.224</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	2.484.352.602	3.823.520.224
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.467.883.924.252</b>	<b>4.348.624.318.307</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023 (*)
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.617.340.302.254</b>	<b>2.505.060.836.622</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.595.407.972.351</b>	<b>1.530.147.470.873</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	78.113.475.022	113.113.510.957
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	177.318.621.391	93.713.770.263
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	258.147.643.633	245.104.285.424
4. Phải trả người lao động	314		1.727.145.003	9.023.318.523
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	27.764.786.316	17.561.356.547
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		494.036.365	522.030.893
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	355.321.224.016	333.852.244.578
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	639.787.151.134	693.389.998.985
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.18	407.388.622	407.388.622
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		56.326.500.849	23.459.566.081



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023 (*)
<b>II. Nợ dài hạn</b>	330		<b>1.021.932.329.903</b>	<b>974.913.365.749</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		5.681.212.115	5.905.303.025
2. Phải trả dài hạn khác	337		1.485.270.374	1.570.900.374
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	1.014.765.847.414	967.437.162.350
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		<b>1.850.543.621.998</b>	<b>1.843.563.481.685</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	V.19	<b>1.850.543.621.998</b>	<b>1.843.563.481.685</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.351.048.810.000	1.080.856.930.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.351.048.810.000	1.080.856.930.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.332.644.431	99.332.644.431
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		198.893.506.140	156.436.392.858
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		201.268.661.427	506.937.514.396
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		147.585.696.504	82.366.381.580
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		53.682.964.923	424.571.132.816
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.467.883.924.252</b>	<b>4.348.624.318.307</b>

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 27 tháng 7 năm 2023

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

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



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
**Quý 2 năm 2023**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	T.M	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2023	Năm 2022(*)	Năm 2023	Năm 2022(*)
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	1	VI.01	92.832.833.368	336.636.114.269	242.804.650.274	700.798.504.725
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.02	-	5.358.598.369	-	5.358.598.369
3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp DV	10	VI.03	92.832.833.368	331.277.515.900	242.804.650.274	695.439.906.356
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	54.814.941.920	183.751.360.172	129.845.780.674	396.037.302.446
5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp DV	20	VI.05	38.017.891.448	147.526.155.728	112.958.869.600	299.402.603.910
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.06	4.267.260.140	4.832.184.204	4.338.526.671	6.120.622.477
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	12.644.426.075	38.725.791.464	33.597.794.522	55.364.913.026
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		26.179.466.375	19.257.441.264	43.230.739.722	35.896.693.026
8. Chi phí bán hàng	24		1.771.741.973	6.610.905.772	4.454.926.189	13.368.329.874
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		6.876.258.401	7.897.225.720	13.587.190.986	13.369.237.501
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.992.725.139	99.124.416.976	65.657.484.574	223.420.745.986
11. Thu nhập khác	31	VI.07	477.176.504	1.717.735.403	615.914.791	1.778.401.707
12. Chi phí khác	32	VI.08	56.094.732	148.406	63.599.884	6.265.682
13. Lợi nhuận khác	40		421.081.772	1.717.586.997	552.314.907	1.772.136.025
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		21.413.806.911	100.842.003.973	66.209.799.481	225.192.882.011
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		3.498.204.889	21.602.062.554	12.526.834.558	49.381.594.960
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		17.915.602.022	79.239.941.419	53.682.964.923	175.811.287.051

Người lập biểu



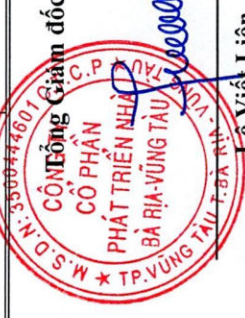
Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 07 tháng 7 năm 2023

Kế toán trưởng



Mai Thị Tuyết Lan



Lê Viết Liên

Ghi chú: (\*) Báo cáo kết quả kinh doanh cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 Công ty lấy số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2022 đã được soát xét. Kết quả kinh doanh Quý 2 năm 2022 Công ty lấy số liệu trên Báo cáo tài chính riêng Quý 2 năm 2022 đã được công bố thông tin.



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022(*)
1	2	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01	<b>66.209.799.481</b>	<b>225.192.882.011</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.674.606.105	5.573.723.761
- Các khoản dự phòng	03	(9.779.282.200)	19.327.085.011
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(4.283.911.953)	(5.647.688.889)
- Chi phí lãi vay	06	43.230.739.722	35.896.693.026
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	<b>101.051.951.155</b>	<b>280.342.694.920</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(14.643.599.530)	(366.347.695.391)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(83.933.417.612)	(293.716.860.007)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	84.159.859.093	134.895.693.254
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.758.399.312	8.811.339.244
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(1.979.965.500)	(100.890.720.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(43.230.739.722)	(35.896.693.026)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(11.000.000.000)	(2.000.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	9.690.000	13.420.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(13.845.579.842)	(19.227.791.620)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>18.346.597.354</b>	<b>(394.016.612.626)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(259.348.089)	(14.052.562.793)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022(*)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(396.600.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(15.000.000.000)	(56.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	186.950.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.283.911.953	5.647.688.889
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(10.788.486.136)</b>	<b>(64.801.473.904)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		-	-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	438.332.925.472	781.941.130.691
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(444.607.088.259)	(353.046.537.786)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(6.274.162.787)</b>	<b>428.894.592.905</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>1.283.948.431</b>	<b>(29.923.493.625)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5.509.504.516	53.064.916.761
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>6.793.452.947</b>	<b>23.141.423.136</b>

Người lập biểu



**Dương Thị Ngọc**  
Lập, ngày 27 tháng 7 năm 2023

Kế toán trưởng



**Mai Thị Tuyết Lan**



Tổng Giám đốc

**Lê Việt Liên**

Ghi chú: (\*) Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 Công ty lấy số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2022 đã được soát xét.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

Vốn điều lệ: 1.351.048.810.000 đồng.

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

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

#### Các công ty con, công ty liên kết

Tên	Lĩnh vực kinh doanh chính	Vốn điều lệ	% Sở hữu	% Biểu quyết
<b>Công ty con</b>				
Công ty CP Xây dựng - 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
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	16 tỷ đồng	35	35
Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Xây lắp và Dịch vụ	645 tỷ đồng	47,27	47,27
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	BĐS và Dịch vụ	330 tỷ đồng	34,85	34,85

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

### 1. Kỳ kế toán

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

### 2. Đơn vị tiền tệ

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng 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 21/3/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

### 2. Hình thức kế toán áp dụng:

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

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo quy định của Nhà nước Việt Nam về chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành; phù hợp với những chuẩn mực kế toán quốc tế và những thông lệ kế toán được Nhà nước Việt Nam thừa nhận.

Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các dòng tiền của doanh nghiệp. Để đảm bảo yêu cầu trung thực và hợp lý, các báo cáo tài chính được lập và trình bày trên cơ sở tuân thủ và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định có liên quan hiện hành.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong Bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu qui định tại Chuẩn mực số 21 - Trình bày Báo cáo tài chính.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

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

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (đồng) được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế trên thị trường ngoại tệ (hoặc tỷ giá bình quân liên ngân hàng) vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tài sản và công nợ



mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

## **2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

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

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

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

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

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm cho nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ, hàng hóa, thành phẩm mà giá gốc ghi trên sổ kế toán cao 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.

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

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Tỷ lệ khấu hao được áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 10 - 47 năm

- Máy móc, thiết bị	04 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 08 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 15 năm
- Tài sản cố định vô hình	03 - 08 năm

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

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

#### 4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:

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

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

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

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





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

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

#### **5. Kế toán các khoản đầu tư tài chính:**

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

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

Khoản đầu tư vào công ty con được 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

11/01/2023

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

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

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

#### **7. Nguyên tắc ghi nhận Chi phí trả trước:**

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

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

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

#### **8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

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

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

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

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

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



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

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

#### **10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:**

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

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

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

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

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

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

#### **11. Phân phối lợi nhuận:**

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

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

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

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

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

### **Doanh thu bán hàng:**

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

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

### **Doanh thu cung cấp dịch vụ:**

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

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

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

### **Doanh thu bán bất động sản**

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.



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

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

**Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền**

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;

Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

**Doanh thu 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.

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

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

**Doanh thu hoạt động tài chính:**

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

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

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

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

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

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính.
- Chi phí cho vay và đi vay vốn.
- 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 bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:** là các khoản chi phí gián tiếp phục vụ cho hoạt động phân phối sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ ra thị trường và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. Mọi khoản chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

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

- Thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng mức thuế suất là 20%.
- Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.
- Theo quy định hiện hành, số liệu thuế sẽ được cơ quan thuế quyết toán. Các khoản chênh lệch giữa số thuế theo quyết toán và khoản dự trừ thuế (nếu có) sẽ được điều chỉnh ngay sau khi có kết quả quyết toán thuế.

Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có.

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

**14. 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.

**15. 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.

PH  
B  
VŨNG



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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Tiền mặt	3.835.650.432	450.723.372
- Tiền gửi ngân hàng	2.957.802.515	4.720.839.510
VND	2.841.054.498	4.197.221.680
USD	116.748.017	523.617.830
- Tiền đang chuyển	-	337.941.634
<b>Cộng</b>	<b>6.793.452.947</b>	<b>5.509.504.516</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

a/ Chứng khoán kinh doanh	30/06/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	113.422.443.135	82.952.749.332	(30.469.693.803)	111.442.477.635	71.193.501.632	(40.248.976.003)
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	4.193.767.332	4.193.767.332	-	4.193.767.332	4.193.767.332	-
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)	107.248.710.303	76.779.016.500	(30.469.693.803)	107.248.710.303	66.999.734.300	(40.248.976.003)
Tổng Công ty CP Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam (PVS)	1.979.965.500	1.944.000.000	(35.965.500)	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>113.422.443.135</b>	<b>82.952.749.332</b>	<b>(30.469.693.803)</b>	<b>111.442.477.635</b>	<b>71.193.501.632</b>	<b>(40.248.976.003)</b>

(*) Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Số đầu năm	(40.248.976.003)	(355.191)
Trích lập dự phòng	(35.965.500)	(19.468.220.000)
Hoàn nhập dự phòng	9.815.247.700	
Số cuối kỳ	<b>(30.469.693.803)</b>	<b>(19.468.575.191)</b>

b/ Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn	30/06/2023 VND			01/01/2023 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	396.600.000	396.600.000	-	396.600.000	396.600.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh, CN Vũng Tàu (*)	396.600.000	396.600.000	-	396.600.000	396.600.000	-
<b>Cộng</b>	<b>396.600.000</b>	<b>396.600.000</b>	<b>-</b>	<b>396.600.000</b>	<b>396.600.000</b>	<b>-</b>

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

c/ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30/06/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào đơn vị khác	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000
Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức (1.683.000 CP)	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000

- Đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết	Mối quan hệ	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco (60%)	Công ty con	18.000.000.000	18.000.000.000
Công ty CP Xây dựng BĐS Hodeco (51%)	Công ty con	7.650.000.000	7.650.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco (100%)	Công ty con	8.000.000.000	8.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco (35%)	Công ty liên kết	5.600.000.000	5.600.000.000
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận (34,85%)	Công ty liên kết	115.000.000.000	100.000.000.000
Công ty CP Đầu tư XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu (47,27%)	Công ty liên kết	570.015.020.148	570.201.970.148
<b>Cộng</b>		<b>724.265.020.148</b>	<b>709.451.970.148</b>



3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	30/06/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	632.878.683.975	(219.360.000)	636.972.195.025	(219.360.000)
Các khách hàng khác	2.498.977.635	-	2.189.340.158	-
<b>Cộng</b>	<b>635.377.661.610</b>	<b>(219.360.000)</b>	<b>639.161.535.183</b>	<b>(219.360.000)</b>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/06/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
Nguyễn Thị Hạnh <sup>(i)</sup>	94.223.262.000		94.223.262.000	
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	3.329.697.681		3.329.697.681	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	16.124.473.000		-	
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	8.492.608.738		10.123.310.622	
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	640.519.390		19.149.519.390	
Nguyễn Ngọc Tuấn	10.000.000.000		10.000.000.000	
Công ty CP LIEF Việt Nam	1.322.400.000		1.322.400.000	
Công ty TNHH Kiến trúc Miền Đông	790.000.000		1.096.000.000	
Công ty TNHH Xây dựng kỹ thuật cơ điện VNEC	1.461.559.519		387.386.531	
Khoản trả cho tích lũy quỹ đất tại huyện Long Điền <sup>(ii)</sup>	117.307.500.000		109.307.500.000	
Hoàng Kim Minh <sup>(iii)</sup>	98.781.500.000		98.781.500.000	
Công ty CP Skool Việt Nam	3.132.000.000		3.132.000.000	
Các nhà cung cấp khác	5.419.415.513		5.374.100.660	
<b>Cộng</b>	<b>361.024.935.841</b>		<b>356.226.676.884</b>	

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	25.257.601.128	29.272.830.012
<i>Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco</i>	8.492.608.738	10.123.310.622
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	16.124.473.000	-
<i>Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco</i>	640.519.390	19.149.519.390

- (i) Khoản thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hạnh về tích lũy quỹ đất cho dự án Khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland tại phường 12, Tp. Vũng Tàu.
- (ii) Khoản thanh toán cho các hợp đồng về tích lũy quỹ đất cho dự án tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- (iii) Khoản thanh toán cho ông Hoàng Kim Minh về tích lũy quỹ đất cho dự án Cụm tiểu thủ công nghiệp và đô thị Phước Thắng và dự án 18,54 ha tại phường 12, Tp. Vũng Tàu.

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

5. Phải thu khác	30/06/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
a. Phải thu ngắn hạn khác	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	8.491.260.914	-	10.440.818.613	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.000.000	-	5.000.000	-
Phải thu khác	47.252.451.630	-	31.673.679.785	-
<i>Công ty CP ĐT Xây dựng</i>	5.576.199.757	-	4.444.449.757	-
<i>Giải trí Đại Dương Vũng Tàu</i>				
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sakura</i>	33.700.000.000	-	23.700.000.000	-
<i>Cổ tức và lợi nhuận được chia</i>	4.240.407.200	-	-	-
<i>Các khoản phải thu khác</i>	3.735.844.673	-	3.529.230.028	-
<b>Cộng</b>	<b>55.748.712.544</b>	<b>-</b>	<b>42.119.498.398</b>	<b>-</b>
Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan	7.016.199.757	-	4.542.193.409	-
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu</i>	5.576.199.757	-	4.444.449.757	-
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco</i>	-	-	97.743.652	-
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco</i>	1.440.000.000	-	-	-

b. Phải thu dài hạn khác	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	22.320.000	22.320.000
Phải thu khác dài hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>22.320.000</b>	<b>22.320.000</b>

6. Hàng tồn kho	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.544.187.036	1.260.596.091
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	1.042.468.319.605	975.118.621.487
- Hàng hóa bất động sản (**)	94.944.953.837	99.561.477.726
- Hàng hóa	20.419.900	19.699.924
<b>Cộng</b>	<b>1.138.977.880.378</b>	<b>1.075.960.395.228</b>



	<b>30/06/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
<b>(*) Chi phí SX, KD dở dang</b>	<b>1.042.468.319.605</b>	<b>975.118.621.487</b>
- Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	34.689.471.300	34.653.471.300
- Khu nhà ở phức hợp The Light City	886.691.173.783	811.158.486.221
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P9, VT	3.456.083.880	3.462.504.066
- Khu nhà ở phía Tây 3/2	70.206.826.525	73.428.198.679
- Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ	15.902.248.791	10.691.993.666
- Chung cư Ecotown Phú Mỹ	7.658.949.838	7.658.949.838
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2 tại phường 8	23.863.565.488	34.065.017.717
	<b>30/06/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
<b>(**) Hàng hóa bất động sản</b>	<b>94.944.953.837</b>	<b>99.561.477.726</b>
- Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (lô A)	33.020.531.196	33.020.531.196
- Khu dân cư Phú Mỹ	-	4.616.523.889
- Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Vũng Tàu (01 nền)	185.472.000	185.472.000
- Căn hộ Fusion Suites Vũng Tàu	61.738.950.641	61.738.950.641
	<b>30/06/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
<b>7. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	956.598.669	956.598.669
- Cụm tiêu thụ CN & ĐT Phước Thắng	142.934.211.750	137.106.933.979
- Khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland	5.033.695.188	5.033.695.188
- Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa	44.769.827.704	43.891.307.774
- Khu nhà ở tại Bãi Dâu, Tp Vũng Tàu	89.739.950.963	88.546.032.489
- Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	9.666.099.390	9.511.553.935
- Khu nhà ở tại huyện Long Điền	515.618.142.790	508.879.215.493
- Khu nhà ở 18,54 ha tại phường 12, Tp. Vũng Tàu	282.055.568.750	275.932.825.215
- Khu DL sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhất	499.156.098	499.156.098
<b>Cộng</b>	<b>1.091.273.251.302</b>	<b>1.070.357.318.840</b>

**8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình.**

*Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 40)*

### 9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính VND
<b>Nguyên giá</b>	
<i>Số dư đầu năm</i>	1.655.653.392
Tăng/ giảm trong kỳ	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	1.655.653.392
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
<i>Số dư đầu năm</i>	651.451.158
Khấu hao trong kỳ	103.321.924
<i>Số dư cuối kỳ</i>	754.773.082
<b>Giá trị còn lại</b>	
- Tại ngày đầu năm	1.004.202.234
- Tại ngày cuối kỳ	900.880.310

10. Tăng giảm 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	52.352.877.338	70.094.027.338
- Tăng/(giảm) trong kỳ			-
- Số dư cuối kỳ	17.741.150.000	52.352.877.338	70.094.027.338
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
- Số dư đầu năm		13.450.155.381	13.450.155.381
- Tăng/(giảm) trong kỳ		806.761.546	806.761.546
- Số dư cuối kỳ		14.256.916.927	14.256.916.927
<b>Giá trị còn lại</b>			
- Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	38.902.721.957	56.643.871.957
- Tại ngày cuối kỳ	17.741.150.000	38.095.960.411	55.837.110.411

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 theo chuẩn mực kế toán số 05: Bất động sản đầu tư do Chuẩn mực kế toán số 05 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Công ty cũng không tiến hành định giá lại bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/06/2023.



Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/06/2023 như sau:

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại Hodeco Plaza, TTTM phường 7, Tp. Vũng Tàu	41.189.097.935	11.294.403.972	29.894.693.963
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, Tp. Vũng Tàu	8.074.195.742	1.682.124.118	6.392.071.624
Tầng lửng lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp. Vũng Tàu	9.917.929.120	943.366.682	8.974.562.438
Bất động sản cho thuê tại chung cư Bình Giã	10.912.804.541	337.022.155	10.575.782.386
<b>Cộng</b>	<b>70.094.027.338</b>	<b>14.256.916.927</b>	<b>55.837.110.411</b>

#### 11. Chi phí trả trước dài hạn

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	1.084.796.260	2.503.686.057
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	138.090.183	546.957.448
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	309.880.501	556.579.133
Chi phí sửa chữa xe	90.008.144	147.424.038
Chi phí bảo trì chung cư lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	519.783.403	-
Ký quỹ bảo lãnh dự án The Light	253.159.353	-
Chi phí khác	88.634.758	68.873.548
<b>Cộng</b>	<b>2.484.352.602</b>	<b>3.823.520.224</b>

#### 12. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	5.957.612.130	6.247.355.180
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	6.251.979.105	18.849.467.518
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	7.555.700.178	22.941.031.419
Công ty TNHH XD Kỹ thuật cơ điện VNEC	6.150.432.947	6.498.070.768
Đặng Phương Vy	7.124.465.000	7.124.465.000
Đỗ Văn Tặng	8.143.680.000	8.143.680.000
Đặng Văn Tàu	6.414.423.882	6.414.423.882
Nguyễn Thị Hạnh	5.083.500.000	5.083.500.000
Công ty CP Đầu tư Demandco	1.416.109.373	7.248.821.373
Nguyễn Thị Phương Tâm	13.000.000.000	13.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	11.015.572.407	11.562.695.817
<b>Cộng</b>	<b>78.113.475.022</b>	<b>113.113.510.957</b>

<b>12. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>30/06/2023</b> VND	<b>01/01/2023</b> VND
Phải trả người bán là các bên liên quan	19.765.291.413	48.037.854.117
<i>Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco</i>	5.957.612.130	6.247.355.180
<i>Công ty CP XD - Bất động sản Hodeco</i>	6.251.979.105	18.849.467.518
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	7.555.700.178	22.941.031.419
	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>
<b>13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>30/06/2023</b> VND	<b>01/01/2023</b> VND
Các khách hàng mua bất động sản	176.802.183.690	93.336.986.954
Các khách hàng khác	516.437.701	376.783.309
	<hr/>	<hr/>
<b>Cộng</b>	<b>177.318.621.391</b>	<b>93.713.770.263</b>
	<hr/>	<hr/>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan	16.101.184.000	-
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	16.101.184.000	-
	<hr/>	<hr/>



**14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2023		Số phải nộp trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ		30/06/2023	
	VND		VND		VND		VND	
- Thuế GTGT	67.772.357.392		14.440.417.025		7.616.804.847		74.595.969.570	
- Thuế TTĐB	1.913.286		69.526.368		40.945.491		30.494.163	
- Thuế TNDN	170.840.366.851		12.526.834.558		11.000.000.000		172.367.201.409	
- Thuế TNCN	6.153.785.597		5.818.415.440		885.018.382		11.087.182.655	
- Tiền sử dụng đất	326.702.500		(63.706.353)		262.996.147		-	
- Các loại thuế khác	9.159.798		182.234.977		169.062.569		22.332.206	
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-		154.285.591		109.821.961		44.463.630	
<b>Cộng</b>	<b>245.104.285.424</b>		<b>33.128.007.606</b>		<b>20.084.649.397</b>		<b>258.147.643.633</b>	

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

<b>15. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	341.790.289	341.790.289
Chi phí trích trước cho hoạt động khách sạn Fusion	2.996.994.555	1.141.188.742
Chi phí chung cư Bình An	-	177.090.000
Chi phí lãi vay	24.426.001.472	15.901.287.516
<b>Cộng</b>	<b>27.764.786.316</b>	<b>17.561.356.547</b>

<b>16. Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	497.347.800	331.287.400
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	399.497.183	1.421.079.438
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	983.445.082	949.596.046
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	353.440.933.951	331.150.281.694
<i>Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion</i>	<i>3.251.084.337</i>	<i>3.251.084.335</i>
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát</i>	<i>1.742.633.232</i>	<i>1.742.633.232</i>
<i>Phạm Thị Thu Lộc</i>	<i>6.400.000.000</i>	<i>6.400.000.000</i>
<i>Góp vốn dự án Đại Dương<sup>(i)</sup></i>	<i>305.415.000.000</i>	<i>285.415.000.000</i>
<i>Góp vốn dự án nhà trẻ, khu văn hóa thể thao Phú Mỹ<sup>(ii)</sup></i>	<i>27.838.000.000</i>	<i>19.398.750.000</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>8.794.216.382</i>	<i>14.942.814.127</i>
<b>Cộng</b>	<b>355.321.224.016</b>	<b>333.852.244.578</b>

(i) Công ty nhận tiền góp vốn dự án Đại Dương tại phường 11, Tp. Vũng Tàu theo thỏa thuận ngày 18/5/2021.

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



**17. Các khoản vay và nợ**

**a. Vay ngắn hạn**

	30/06/2023	Tăng/ (giảm) trong kỳ	01/01/2023
	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT (1)	434.935.647.036	64.696.031.935	370.239.615.101
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu (2)	107.443.032.060	48.207.252.048	59.235.780.012
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu (3)	99.690.280.048	29.132.842.094	70.557.437.954
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn (4)	69.910.934.774	3.573.914.711	66.337.020.063
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu (5)	74.891.400.154	(15.217.976.918)	90.109.377.072
Công ty TNHH Lương Gia (6)	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Vay khác (7)	25.000.000.000	-	25.000.000.000
	38.000.000.000	(1.000.000.000)	39.000.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT (8)	204.851.504.098	(118.298.879.786)	- 323.150.383.884
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu (9)	14.000.000.000	(42.000.000.000)	56.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu (10)	14.000.000.000	-	14.000.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu	153.502.000.000	(14.000.000)	153.516.000.000
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu (11)	-	(32.289.927.008)	32.289.927.008
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn (12)	6.669.047.222	(43.994.952.778)	50.664.000.000
	16.680.456.876	-	16.680.456.876
<b>Cộng</b>	<b>639.787.151.134</b>	<b>(53.602.847.851)</b>	<b>693.389.998.985</b>

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/600346/HĐTD ngày 04/01/2023; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức vay: 120.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 8,4%/năm đến 10,8%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 107.443.032.060 đồng. (trong đó Số dư nợ vay thấu chi là: 19.999.380.190 đồng)

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 165.496.022.180 đồng.

(2) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/25435/HĐHM ngày 06/12/2022; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng (*Trong đó* đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ bảo lãnh, mở L/C (nếu có) tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 08/2021/25435/HĐHM ngày 29/11/2021 sang); Lãi suất: từ 9,15%/năm đến 12,9%/năm; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Tài sản đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023 là: 99.690.280.048 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 95.008.000.000 đồng

(3) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.30392/2022/HĐTDHM-DN/PG BankVT ngày 16/11/2022; Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng (*Trong đó* đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.30358/2021/HĐTDHM-DN/PG BankVT ngày 28/9/2021 sang); Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: từ 11,2%/năm đến 13%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 69.910.934.774 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng;

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 154/2022/HĐTD/TDN ngày 17/11/2022; Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: 11,5%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 74.891.400.154 đồng (trong đó Số dư nợ vay thấu chi là: 29.991.400.154 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 61.750.000.000 đồng;



- (5) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Ngoại thương, CN Vũng Tàu  
Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2023/HDC-VCB/HDHM ngày 12/01/2023; Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: đến hết ngày 04/10/2023; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: 8,0%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 20.000.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 38.113.377.000 đồng.
- (6) Khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Lương Gia theo hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng số 02/2022/PLHĐVV-PTN ngày 24/5/2022; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 25/05/2022 đến ngày 24/05/2023; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất 9%/năm; Tài sản đảm bảo: không.
- (7) Khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Kỳ hạn vay: 1 năm; Tài sản đảm bảo: Không. Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 38.000.000.000 đồng.
- (8) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,1%/năm đến 10,9%/năm và được điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 98.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng).
- Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.
- (9) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/4/2021; Số tiền vay: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10,1%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần; Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 30/06/2023: 42.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng).
- Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 159.551.000.000 đồng.
- (10) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu
- Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,4%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay: 96 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà

ở Hải Đăng, phường 12, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là: 75.468,6 m2 đất tại phường 12 và toàn bộ QSDĐ hình thành từ vốn vay; Vay dài hạn đến hạn trả là: 35.000.000.000 đồng.

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDHD ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay: 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,1%/năm đến 10%/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 30/06/2023: 45.698.250.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,1%/năm đến 10%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2023: 328.359.456.266 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDHD/01 ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,1%/năm đến 10%/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 vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 30/06/2023: 6.482.000.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

(11) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu của hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20142/2021/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 01/4/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,7%/năm đến 10,4%/năm; Thời hạn cho vay 36 tháng; Thời hạn rút vốn: 30 ngày kể từ ngày 12/3/2021; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng; Số dư nợ vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 30/06/2023: 6.669.047.222 đồng.

(12) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 57/2021/HĐTD/TTKD.KDGD/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,65%/năm; Thời hạn vay: 72 tháng; Mục đích: thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu Đô thị Phước Thắng, Phường 12, Tp. Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2023: 79.232.170.162 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.876 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 673.455.964.000 đồng.



	30/06/2023		01/01/2023	
	VND	Tăng/ (giảm) trong kỳ	VND	VND
<b>b. Vay dài hạn</b>				
<b>Vay dài hạn</b>	<b>918.354.964.479</b>	<b>(20.414.648.720)</b>	<b>938.769.613.199</b>	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Bà Rịa - Vũng Tàu <sup>(14)</sup>	84.000.000.000	28.000.000.000	56.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu <sup>(15)</sup>	28.000.000.000	(7.000.000.000)	35.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu <sup>(16)</sup>	262.037.706.504	(76.744.000.000)	338.781.706.504	
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(17)</sup>	110.797.599.483	26.243.579.718	84.554.019.765	
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu <sup>(18)</sup>	176.000.000.000	20.326.000.000	155.674.000.000	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn <sup>(19)</sup>	62.551.713.286	(8.340.228.438)	70.891.941.724	
Các cá nhân khác <sup>(20)</sup>	194.967.945.206	(2.900.000.000)	197.867.945.206	
<b>Trái phiếu</b>	<b>96.410.882.935</b>	<b>67.743.333.784</b>	<b>28.667.549.151</b>	
Trái phiếu doanh nghiệp <sup>(21)</sup>	96.410.882.935	67.743.333.784	28.667.549.151	
	<b>Cộng 1.014.765.847.414</b>	<b>47.328.685.064</b>	<b>967.437.162.350</b>	

(13) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,1%/năm đến 10,9%/năm, thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 98.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng).  
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.

(14) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/4/2021; Số tiền vay: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10,1%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần; Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 30/06/2023: 42.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng).

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

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay: 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,1%/năm đến 10%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 m<sup>2</sup> để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, Tp Vũng Tàu (giai đoạn 1); Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2023: 45.698.250.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,1%/năm đến 10%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2023: 328.359.456.266 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

(16) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất: 9,15%/năm đến 12,95%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 110.797.599.483 đồng.

(17) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu của hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022; Hạn mức vay: 220.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,7%/năm đến 13%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Thời hạn rút vốn: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 176.000.000.000 đồng.

(18) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000.000 đồng; Lãi suất: 10.3%/năm; Thời hạn vay: 72 tháng; Mục đích: thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu Đô thị Phước Thắng, Phường 12, Tp. Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2023: 79.232.170.162 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.876 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 673.455.964.000 đồng.



(19) Khoản vay dài hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Kỳ hạn vay: 36 tháng; Tài sản đảm bảo: Không. Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 194.967.945.206 đồng.

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

Số lượng trái phiếu đã phát hành đợt 1: 300 trái phiếu. Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng. Lãi suất trái phiếu: 11%/năm cho 6 tháng đầu tiên và lãi suất được thay đổi 06 tháng một lần theo biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Thời hạn trái phiếu: 24 tháng từ ngày 31/10/2022 đến 31/10/2024. Mục đích phát hành trái phiếu: đầu tư vào dự án the Light City tại phường 12, Tp Vũng Tàu.

Số lượng trái phiếu đã phát hành đợt 2: 700 trái phiếu. Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng. Lãi suất trái phiếu: 11,5%/năm cho 6 tháng đầu tiên và lãi suất được thay đổi 06 tháng một lần theo biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Thời hạn trái phiếu: 24 tháng từ ngày 30/12/2022 đến 30/12/2024. Mục đích phát hành trái phiếu: đầu tư vào dự án the Light City tại phường 12, Tp Vũng Tàu.

<b>18. Dự phòng phải trả ngắn hạn</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	407.388.622	407.388.622
<b>Cộng</b>	<b>407.388.622</b>	<b>407.388.622</b>

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

**19.1. Vốn chủ sở hữu:** (Phụ lục 02, trang 41)

<b>19.2. Các giao dịch vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022</b>
	VND	VND
+ Vốn góp đầu năm	1.080.856.930.000	864.696.640.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	270.191.880.000	216.160.290.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	1.351.048.810.000	1.080.856.930.000
+ Cổ phiếu quỹ	-	-

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

<b>19.3. Cổ phiếu</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	135.104.881	108.085.693
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	135.104.881	108.085.693
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>135.104.881</i>	<i>108.085.693</i>
Cổ phiếu quỹ	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	135.104.881	108.085.693
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>135.104.881</i>	<i>108.085.693</i>
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		



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

	<u>Quý 2/2023</u> VND	<u>Quý 2/2022</u> VND
<b>01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
- Doanh thu bất động sản	70.060.249.294	303.100.517.201
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.772.584.074	33.535.597.068
- Doanh thu xây dựng	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>92.832.833.368</u></b>	<b><u>336.636.114.269</u></b>
<b>02. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<u>Quý 2/2023</u> VND	<u>Quý 2/2022</u> VND
Hàng bán bị trả lại	-	5.358.598.369
<b>Cộng:</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>5.358.598.369</u></b>
<b>03. Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>	<u>Quý 2/2023</u> VND	<u>Quý 2/2022</u> VND
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	70.060.249.294	297.741.918.832
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	22.772.584.074	33.535.597.068
- Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	-	-
<b>Cộng:</b>	<b><u>92.832.833.368</u></b>	<b><u>331.277.515.900</u></b>
<b>04. Giá vốn hàng bán</b>	<u>Quý 2/2023</u> VND	<u>Quý 2/2022</u> VND
- Giá vốn của hàng hóa BĐS đã cung cấp	31.289.416.201	154.572.836.892
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	23.525.525.719	29.178.523.280
- Giá vốn xây dựng	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>54.814.941.920</u></b>	<b><u>183.751.360.172</u></b>

<b>05. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Quý 2/2023</b> VND	<b>Quý 2/2022</b> VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.270.886	10.288.204
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.240.407.200	4.504.500.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá	5.709.054	-
- Lãi bán hàng trả chậm	3.873.000	317.396.000
<b>Cộng</b>	<b>4.267.260.140</b>	<b>4.832.184.204</b>
<b>06. Chi phí tài chính</b>	<b>Quý 2/2023</b> VND	<b>Quý 2/2022</b> VND
- Chi phí lãi vay	26.179.466.375	19.257.441.264
- Chiết khấu thanh toán	84.991.000	-
- Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá khoản đầu tư ngắn hạn	(13.620.031.300)	19.468.350.200
<b>Cộng</b>	<b>12.644.426.075</b>	<b>38.725.791.464</b>
<b>07. Thu nhập khác</b>	<b>Quý 2/2023</b> VND	<b>Quý 2/2022</b> VND
- Hoàn nhập chi phí trích trước công trình XD		1.353.852.827
- Tiền phạt thu được	431.647.600	-
- Các khoản khác	45.528.904	363.882.576
<b>Cộng</b>	<b>477.176.504</b>	<b>1.717.735.403</b>
<b>08. Chi phí khác</b>	<b>Quý 2/2023</b> VND	<b>Quý 2/2022</b> VND
- Các khoản phạt thuế	55.115.332	-
- Chi phí khác	979.400	148.406
<b>Cộng</b>	<b>56.094.732</b>	<b>148.406</b>



09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Quý 2/2023	Quý 2/2022
	VND	VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	23.514.008.971	346.173.135.494
- Chi phí nhân công	15.357.138.573	20.728.246.198
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.827.535.719	2.804.585.106
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.799.741.872	77.894.446.849
- Chi phí khác bằng tiền	15.844.252.762	59.051.475.950
<b>Cộng</b>	<b>100.342.677.897</b>	<b>506.651.889.597</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Báo cáo bộ phận chính yếu

#### a. Theo lĩnh vực kinh doanh:

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

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

#### Báo cáo kết quả kinh doanh theo bộ phận quý 2 năm 2023

Chỉ tiêu	KD Bất động sản	Xây dựng	Thương mại & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	70.060.249.294	-	22.772.584.074	92.832.833.368
Chi phí bộ phận	(31.289.416.201)	-	(23.525.525.719)	(54.814.941.920)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>38.770.833.093</b>	<b>-</b>	<b>(752.941.645)</b>	<b>38.017.891.448</b>
Doanh thu tài chính				4.267.260.140
Chi phí tài chính				(12.644.426.075)
Chi phí bán hàng				(1.771.741.973)
Chi phí quản lý DN				(6.876.258.401)
Thu nhập khác				477.176.504
Chi phí khác				(56.094.732)
Thuế TNDN				(3.498.204.889)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>17.915.602.022</b>

#### b. Theo khu vực địa lý:

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

## 2. Thông tin về các bên liên quan:

Trong kỳ từ 01/01/2023 đến 30/06/2023, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch	Số dư cuối kỳ phải thu/(Phải trả)
		VND	VND
<b>- Trả trước ngắn hạn cho người bán</b>		<b>16.398.134.676</b>	<b>25.257.601.128</b>
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	273.661.676	8.492.608.738
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	-	640.519.390
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	16.124.473.000	16.124.473.000
<b>- Phải thu khác ngắn hạn</b>		<b>2.571.750.000</b>	<b>7.016.199.757</b>
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Công ty liên kết	1.131.750.000	5.576.199.757
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	1.440.000.000	1.440.000.000
<b>- Phải trả về thi công xây dựng</b>		<b>61.152.239.743</b>	<b>(19.765.291.413)</b>
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	7.619.375.692	(5.957.612.130)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	9.213.974.532	(6.251.979.105)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	44.318.889.519	(7.555.700.178)
<b>- Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		<b>16.101.184.000</b>	<b>(16.101.184.000)</b>
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	16.101.184.000	(16.101.184.000)

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

Đơn vị tính: VND

Nội dung	Quý 2 năm 2022	Quý 2 năm 2023	Chênh lệch
	Doanh thu thuần	331.277.515.900	92.832.833.368
Lợi nhuận sau thuế TNDN	79.239.941.419	17.915.602.022	(61.324.339.397)

Doanh thu thuần quý 2 năm 2023 giảm 71,79%; lợi nhuận sau thuế TNDN quý 2 năm 2023 giảm 77,39% so với cùng kỳ liền năm trước, nguyên nhân:



Doanh thu quý 2 năm 2023 sụt giảm nhiều so với quý 2 năm 2022 do những khó khăn chung của thị trường bất động sản ảnh hưởng đến công tác bán hàng của Công ty trong quý 2 năm 2023.

**Người lập**



**Dương Thị Ngọc**

Lập ngày 27 tháng 7 năm 2023

**Kế toán trưởng**



**Mai Thị Tuyết Lan**

**Tổng Giám đốc**



**Lê Viết Liên**

**PHỤ LỤC 01**

Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác (Fusion)	Tổng cộng VND
<b>I</b>	<b>NGUYỄN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH</b>						
1	Số dư đầu năm	37.136.056.470	15.901.750.014	12.713.553.030	3.394.922.385	292.816.776.404	361.963.058.303
2	Số tăng trong kỳ		116.600.000	-	142.748.089	-	259.348.089
	- Mua sắm mới	-	116.600.000	-	142.748.089	-	259.348.089
	- Xây dựng mới	-	-	-	-	-	-
3	Giảm trong kỳ						
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4	Số dư cuối kỳ	37.136.056.470	16.018.350.014	12.713.553.030	3.537.670.474	292.816.776.404	362.222.406.392
<b>II</b>	<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
1	Số dư đầu năm	21.544.263.991	15.774.437.326	5.939.996.308	2.405.974.662	19.975.271.715	65.639.944.002
2	Khấu hao trong kỳ	508.596.778	14.481.818	517.374.818	202.669.023	3.521.400.198	4.764.522.635
3	Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4	Số dư cuối kỳ	22.052.860.769	15.788.919.144	6.457.371.126	2.608.643.685	23.496.671.913	70.404.466.637
<b>III</b>	<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH</b>						
1	Tại ngày đầu năm	15.591.792.479	127.312.688	6.773.556.722	988.947.723	272.841.504.689	296.323.114.301
2	Tại ngày cuối kỳ	15.083.195.701	229.430.870	6.256.181.904	929.026.789	269.320.104.491	291.817.939.755



**PHỤ LỤC 02**  
**VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023*

	<i>Đơn vị tính: đồng</i>					
	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
<b>SỐ DƯ ĐẦU NĂM TRƯỚC</b>	864.696.640.000	99.332.644.431	-	125.368.686.522	368.689.790.588	1.458.087.761.541
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	424.571.132.816	424.571.132.816
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	216.160.290.000	-	-	-	(216.160.290.000)	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	31.067.706.336	(70.163.119.008)	(39.095.412.672)
- Biến động khác	-	-	-	-	-	-
<b>SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY</b>	1.080.856.930.000	99.332.644.431	-	156.436.392.858	506.937.514.396	1.843.563.481.685
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	53.682.964.923	53.682.964.923
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	270.191.880.000	-	-	-	(270.191.880.000)	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	42.457.113.282	(89.159.937.892)	(46.702.824.610)
- Biến động khác	-	-	-	-	-	-
<b>SỐ DƯ CUỐI KỲ</b>	1.351.048.810.000	99.332.644.431	-	198.893.506.140	201.268.661.427	1.850.543.621.998





