

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



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 4 - 2023**

Vũng Tàu, tháng 1/2024

NỘI DUNG	Trang
➤ Bảng cân đối kế toán	01 - 03
➤ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	04 - 05
➤ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	06 - 07
➤ Thuyết minh Báo cáo tài chính	08 - 43
Phụ lục 1 – Tãng giám tài sản cố định hữu hình	44
Phụ lục 2 – Vốn chủ sở hữu	45



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023 ^(*)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.093.843.614.134	2.270.925.614.282
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	12.914.620.700	11.542.397.498
1. Tiền	111		12.914.620.700	11.542.397.498
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.590.367.332	71.590.101.632
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	4.193.767.332	111.442.477.635
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122	V.2a	-	(40.248.976.003)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	396.600.000	396.600.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		931.974.607.560	1.088.700.452.587
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	666.554.761.071	703.687.852.136
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	239.309.531.450	337.377.288.437
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	-	10.500.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	32.491.693.905	43.787.486.930
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.381.378.866)	(6.652.174.916)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	1.137.307.121.853	1.091.525.585.650
1. Hàng tồn kho	141		1.137.606.169.472	1.091.824.633.269
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(299.047.619)	(299.047.619)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.056.896.689	7.567.076.915
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		7.037.608.167	7.245.656.354
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	263.968.284
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16a	19.288.522	57.452.277
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.604.644.728.284	2.150.915.152.189
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		5.000.000	22.320.000
1. Phải thu dài hạn khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	5.000.000	22.320.000
II. Tài sản cố định	220		315.350.922.333	327.580.387.031
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	314.515.458.279	326.533.496.297
- Nguyên giá	222		424.370.313.795	423.532.096.912
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(109.854.855.516)	(96.998.600.615)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	835.464.054	1.046.890.734
- Nguyên giá	228		1.700.353.392	1.700.353.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(864.889.338)	(653.462.658)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023 ^(*)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	59.448.277.447	59.653.030.357
- Nguyên giá	231		74.517.250.592	73.103.185.738
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15.068.973.145)	(13.450.155.381)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.406.863.604.568	1.071.967.218.584
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	1.405.253.704.824	1.070.357.318.840
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	1.609.899.744	1.609.899.744
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		819.547.359.062	686.626.314.533
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	806.083.359.062	673.162.314.533
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	13.464.000.000	13.464.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.429.564.874	5.065.881.684
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	2.775.672.826	4.411.989.636
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		653.892.048	653.892.048
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	245		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.698.488.342.418	4.421.840.766.471

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023 ^(*)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.790.862.058.854	2.558.068.914.241
I. Nợ ngắn hạn	310		2.088.937.495.958	1.588.033.476.517
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	255.465.817.882	137.102.897.815
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	171.605.463.905	94.063.621.028
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16b	178.218.199.901	247.579.712.635
4. Phải trả người lao động	314		7.803.607.754	10.839.152.428
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	39.064.281.518	17.561.356.547
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	73.849.073
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	372.728.531.997	335.059.472.895
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	1.009.004.663.683	721.810.481.389
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.20	-	407.388.622
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		55.046.929.318	23.535.544.085

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023 ^(*)
II. Nợ dài hạn	330		701.924.562.896	970.035.437.724
1. Phải trả người bán dài hạn	333		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	336		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	337		1.617.630.374	1.570.900.374
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	695.723.218.158	968.464.537.350
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	347		4.583.714.364	-
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.907.626.283.564	1.863.771.852.230
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	1.907.626.283.564	1.863.771.852.230
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.351.048.810.000	1.080.856.930.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.351.048.810.000	1.080.856.930.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.332.644.431	99.332.644.431
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		200.918.847.838	158.173.858.021
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		234.648.045.505	502.888.021.205
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		103.391.338.545	83.520.702.271
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		131.256.706.960	419.367.318.934
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		21.677.935.790	22.520.398.573
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.698.488.342.418	4.421.840.766.471

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 26 tháng 01 năm 2024

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan



Tổng Giám đốc

Lê Việt Liên

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2023	Năm 2022 (*)	Năm 2023	Năm 2022 (*)
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	01	VI.01	191.485.815.932	173.527.926.355	666.131.349.566	1.303.389.521.752
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	555.000.000	5.358.598.369
3. Doanh thu thuần về bán hàng & CCDV	10		191.485.815.932	173.527.926.355	665.576.349.566	1.298.030.923.383
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	93.067.464.213	141.515.832.464	368.040.394.005	818.784.812.875
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & CCDV	20		98.418.351.719	32.012.093.891	297.535.955.561	479.246.110.508
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	2.638.338.069	255.094.002.601	6.279.966.230	260.011.905.366
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	26.604.017.242	48.782.967.887	83.905.151.817	123.802.246.601
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		<i>10.155.669.397</i>	<i>21.784.568.140</i>	<i>83.740.323.672</i>	<i>82.291.218.092</i>
8. Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		558.106.660	(17.683.181)	661.056.937	(7.385.495.783)
9. Chi phí bán hàng	25		4.847.219.990	3.248.526.371	17.284.956.789	22.989.323.571
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		11.723.742.236	16.365.258.360	40.712.717.925	47.389.532.265
11. Lợi nhuận từ hoạt động KD	30		58.439.816.980	218.691.660.693	162.574.152.197	537.691.417.654
12. Thu nhập khác	31	VI.05	24.833.159	851.390.405	1.104.689.247	2.886.076.011
13. Chi phí khác	32	VI.06	18.658.655	92.074.938	240.040.449	249.906.716
14. Lợi nhuận khác	40		6.174.504	759.315.467	864.648.798	2.636.169.295
15. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		58.445.991.484	219.450.976.160	163.438.800.995	540.327.586.949
16. CP thuế TNDN hiện hành	51		14.362.898.381	47.335.346.512	35.319.528.196	119.219.954.776

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2023	Năm 2022 (*)	Năm 2023	Năm 2022 (*)
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(3.466.080.837)	532.499.746	(3.466.080.837)	488.309.456
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		47.549.173.940	171.583.129.902	131.585.353.636	420.619.322.717
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		46.857.134.077	171.981.662.845	131.256.706.960	419.367.318.934
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		692.039.863	(398.532.943)	328.646.676	1.252.003.783

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 26 tháng 01 năm 2024

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Việt Liên

Ghi chú: (*) Báo cáo kết quả kinh doanh quý 4 năm 2022 Công ty lấy số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2022 đã được công bố thông tin và Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2022 Công ty lấy số liệu của Báo cáo của báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 (*)
1	2	3	4
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	163.438.800.995	540.327.586.949
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	16.199.628.883	16.228.193.508
- Các khoản dự phòng	03	(40.927.160.675)	39.649.147.496
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền	04	80.145	6.573.744
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(6.764.453.239)	(1.420.543.849)
- Chi phí lãi vay	06	83.740.323.672	82.291.218.092
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	215.687.219.781	677.082.175.940
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	146.758.640.839	(316.501.869.329)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(380.677.922.187)	339.883.657.434
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	275.667.466.189	(393.388.174.827)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.844.364.997	8.288.903.415
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	107.248.710.303	(101.897.571.560)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(83.740.323.672)	(82.291.218.092)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(86.635.974.991)	(19.473.698.368)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	9.690.000	13.420.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(15.680.923.601)	(25.481.527.955)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	180.480.947.658	86.234.096.658
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.883.626.499)	(19.529.056.375)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	377.272.727	12.876.102.635
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(10.896.600.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	10.500.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(204.186.442.818)	(758.909.287.221)

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 (*)
1	2	3	4
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	186.950.000	290.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.404.339.177	4.487.598.722
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(192.601.507.413)	(481.971.242.239)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		-	-
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	892.735.603.522	1.164.348.728.851
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(878.282.740.420)	(817.433.982.970)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(960.000.000)	(1.320.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	13.492.863.102	345.594.745.881
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	1.372.303.347	(50.142.399.700)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	11.542.397.498	61.691.370.942
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(80.145)	(6.573.744)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	12.914.620.700	11.542.397.498

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 26 tháng 01 năm 2024

Kế toán trưởng



Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Ghi chú: (*) Báo cáo LCTT cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 Công ty lấy số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ: 1.351.048.810.000 đồng.

Đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

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

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

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

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3502469337 đăng ký lần đầu ngày 20/01/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Dịch vụ	100%
Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3501773888 đăng ký lần đầu ngày 19/01/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	35%
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3400907831 đăng ký lần đầu ngày 04/8/2011, thay đổi lần thứ 17 ngày 21/6/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bình Thuận cấp	Dịch vụ	34,85%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3502393695 đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 04 năm 2019, đăng ký thay đổi lần 03 ngày 23/02/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Xây dựng nhà để ở	47,27%
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300101156 đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 01 năm 2011, đăng ký thay đổi lần 12 ngày 05/9/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp.	Xây lắp và dịch vụ cho thuê BĐS	37,19%

2. Ngành nghề kinh doanh

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp; Và thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Hình thức kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Các công ty con

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

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

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



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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động

như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

tư nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi như phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư khác

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

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận Chi phí trả trước

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó

phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

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

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

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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



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

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

13. Phân phối lợi nhuận:

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

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

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

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

14. Cổ phiếu quỹ

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

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính.

- Chi phí cho vay và đi vay vốn.

- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ.

- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế

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

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

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

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

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

18. Báo cáo bộ phận

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

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

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

19. Ước tính kế toán

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Tiền mặt	886.242.371	749.584.534
- Tiền gửi ngân hàng	11.282.766.440	10.454.871.330
VND	11.091.320.021	9.931.253.500
USD	191.446.419	523.617.830
- Tiền đang chuyển	745.611.889	337.941.634
Cộng	12.914.620.700	11.542.397.498

2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh	31/12/2023			01/01/2023		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng (*)
Cổ phiếu	4.193.767.332	4.193.767.332	-	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) ⁽ⁱ⁾	-	-	-	107.248.710.303	66.999.734.300	(40.248.976.003)
Cộng	4.193.767.332	4.193.767.332	-	111.442.477.635	71.193.501.632	(40.248.976.003)

(i) Trong quý 4 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc mua 4.872.840 cổ phiếu HUB với tổng chi phí mua 81.937.732.515 đồng (trong đó tổng giá mua là 81.815.010.000 đồng, chi phí thu mua là 122.722.515 đồng) nâng tỷ lệ sở hữu cổ phiếu HUB từ 18,66% lên 37,19% và trở thành Công ty liên kết đối với Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế.

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

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
	VND	VND
Số đầu năm	(40.248.976.003)	(355.191)
Trích lập dự phòng	-	(40.248.620.812)
Hoàn nhập dự phòng	17.330.404.185	-
Chuyển dự phòng giảm giá mã CP HUB sang Dự phòng đầu tư dài hạn	22.918.571.818	-
Số cuối năm	-	(40.248.976.003)

b/ Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	396.600.000	396.600.000	-	396.600.000	396.600.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh, CN VT (*)	396.600.000	396.600.000	-	396.600.000	396.600.000	-
Cộng	396.600.000	396.600.000	-	396.600.000	396.600.000	-

(*) 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	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào đơn vị khác	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000
Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức (1.851.300 CP)	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000

- Đầu tư vào Công ty liên kết	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco (560.000 CP - 35%)	6.933.829.747	6.875.520.416	6.933.829.747	6.875.520.416
Công ty CP Đại Hồng Sơn (271.880 CP - 21,75%) ⁽ⁱ⁾	2.718.800.000	2.718.800.000	2.718.800.000	2.718.800.000
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận (11.500.000 CP - 34,85%)	108.483.461.364	93.483.461.364	108.483.461.364	93.483.461.364
Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương . Vũng Tàu (30.490.000 CP - 47,27%)	569.895.402.749	570.084.532.753	569.895.402.749	570.084.532.753
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (Mã CP: HUB-9.780.463 CP - 37,19%) ⁽ⁱⁱ⁾	118.051.865.202	-	118.051.865.202	-
Cộng	806.083.359.062	673.162.314.533	806.083.359.062	673.162.314.533

- (i) Công ty con – Công ty CP Xây dựng và Bất động sản Hodeco đầu tư vào Công ty CP Đại Hồng Sơn với tỷ lệ góp vốn 21,75%.
- (ii) Trong quý 4 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc mua 4.872.840 cổ phiếu HUB với tổng chi phí mua 81.937.732.515 đồng (trong đó tổng giá mua là 81.815.010.000 đồng, chi phí thu mua là 122.722.515 đồng) nâng tỷ lệ sở hữu cổ phiếu HUB từ 18,66% lên 37,19% và trở thành Công ty liên kết đối với Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	595.710.736.970	(219.360.000)	637.359.805.365	(219.360.000)
Các khách hàng khác	70.844.024.101	(6.162.018.866)	66.328.046.771	(6.432.814.916)
Cộng	666.554.761.071	(6.381.378.866)	703.687.852.136	(6.652.174.916)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
Nguyễn Thị Hạnh ⁽ⁱ⁾	94.223.262.000		94.223.262.000	
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	5.617.557.875		3.329.697.681	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	7.571.852.884		-	
Nguyễn Ngọc Tuấn	10.000.000.000		10.000.000.000	
Công ty CP LIEF Việt Nam	1.322.400.000		1.322.400.000	
Công ty TNHH Kiến trúc Miền Đông	790.000.000		1.096.000.000	
Khoản trả cho tích lũy quỹ đất tại huyện Long Điền ⁽ⁱⁱ⁾	45.018.000.000		109.307.500.000	
Hoàng Kim Minh ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18.000.000.000		98.781.500.000	
Công ty CP Skool Việt Nam	3.132.000.000		3.132.000.000	
Công ty CP Thiết kế Xây dựng Tùng Anh	7.092.447.855		9.761.434.659	
Công ty CP Đầu tư Demandco	2.494.482.774		-	
Nguyễn Thị Phương Tâm ^(iv)	34.500.000.000		-	
Các nhà cung cấp khác	9.547.528.062		6.423.494.097	
Cộng	239.309.531.450		337.377.288.437	
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	7.571.852.884		-	
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	7.571.852.884		-	

- (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.
- (iv) Khoản thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương Tâm tiền mua cổ phần Công ty CP TM và DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận theo hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng cổ phần số 01/2021/HĐCN/YNBT ngày 25/11/2021.
- Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện các hợp đồng trên và chưa hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng.

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bạch Thị Mai Hiền	-	3.500.000.000
Lê Trung Thành	-	3.500.000.000
Nguyễn Hồng Nam	-	3.500.000.000
Cộng	-	10.500.000.000

6. Phải thu khác

a. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	12.170.996.848	-	11.457.281.096	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	22.000.000	-	18.000.000	-
Phải thu khác	20.298.697.057	-	32.312.205.834	-
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sakura</i>	200.000.000	-	23.700.000.000	-
<i>Công ty CP ĐT Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu</i>	14.153.370.194	-	4.444.449.757	-
<i>Các khoản phải thu khác</i>	5.945.326.863	-	4.167.756.077	-
Cộng	32.491.693.905		43.787.486.930	-
Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan	14.153.370.194	-	4.542.193.409	-
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu</i>	14.153.370.194	-	4.444.449.757	-
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco</i>	-	-	97.743.652	-

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
b. Phải thu dài hạn khác		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	5.000.000	22.320.000
Cộng	5.000.000	22.320.000

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
7. Hàng tồn kho		
- Nguyên liệu, vật liệu	3.717.241.762	3.385.548.516
- Công cụ, dụng cụ	3.987.820.892	31.160.000
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	1.035.374.947.281	987.988.358.336
- Thành phẩm	880.853.732	756.672.015
- Hàng hóa bất động sản (**)	93.530.888.983	99.561.477.726
- Hàng hóa	114.416.822	101.416.676
Cộng giá gốc hàng tồn kho	1.137.606.169.472	1.091.824.633.269
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(299.047.619)	(299.047.619)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	1.137.307.121.853	1.091.525.585.650

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
(*) Chi phí SX, KD dở dang ngắn hạn	1.035.374.947.281	987.988.358.336
- Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	34.827.693.391	34.653.471.300
- Khu nhà ở Hải Đăng P12 (the Light City)	881.980.777.369	811.158.486.221
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P9, VT	3.462.504.066	3.462.504.066
- Khu nhà ở phía Tây 3/2	71.875.740.469	73.428.198.679
- Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ (63.400m2)	28.626.391.884	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	-	34.065.017.717
- Công trình khác	6.942.890.264	12.869.736.849

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
(**) Hàng hóa bất động sản	93.530.888.983	99.561.477.726
- Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (lô A)	31.606.466.342	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
	<hr/>	<hr/>
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	956.598.669	956.598.669
- Cụm tiêu thụ CN & ĐT Phước Thắng	148.559.615.701	137.106.933.979
- Khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland	5.048.139.632	5.033.695.188
- Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (2.641,1m ²)	46.017.311.783	43.891.307.774
- Khu nhà ở tại Bãi Dâu, Tp Vũng Tàu	90.821.319.635	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	532.479.569.264	508.879.215.493
- Khu nhà ở 18,54ha tại phường 12, Tp. Vũng Tàu	571.205.894.652	275.932.825.215
- Khu DL sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhất	499.156.098	499.156.098
Cộng	1.405.253.704.824	1.070.357.318.840

9. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 44)

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phân mềm máy vi tính VND
Nguyên giá	
<i>Số dư đầu năm</i>	1.700.353.392
Tăng/ (giảm) trong năm	-
Số dư cuối năm	1.700.353.392
Giá trị hao mòn lũy kế	
<i>Số dư đầu năm</i>	653.462.658
Khấu hao trong năm	211.426.680
Số dư cuối năm	864.889.338

Phần mềm máy vi tính

Khoản mục

VND

Giá trị còn lại

- Tại ngày đầu năm	1.046.890.734
- Tại ngày cuối năm	835.464.054

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

Nguyên giá

- Số dư đầu năm	17.741.150.000	52.352.877.338	70.094.027.338
- Tăng/(giảm) trong năm		1.414.064.854	1.414.064.854
- Số dư cuối năm	17.741.150.000	53.766.942.192	71.508.092.192

Giá trị hao mòn lũy kế

- Số dư đầu năm		13.450.155.381	13.450.155.381
- Khấu hao trong năm		1.618.817.764	1.618.817.764
- Số dư cuối năm		15.068.973.145	15.068.973.145

Giá trị còn lại

- Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	38.902.721.957	56.643.871.957
- Tại ngày cuối năm	17.741.150.000	38.697.969.047	56.439.119.047

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 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 31/12/2023.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2023 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	11.685.203.105	29.503.894.830
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, Tp. Vũng Tàu	8.074.195.742	1.816.694.048	6.257.501.694
Tầng lửng lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp. Vũng Tàu	11.331.993.974	1.113.960.170	10.218.033.804
Bất động sản cho thuê tại chung cư Bình Giã	10.912.804.541	453.115.822	10.459.688.719
Cộng	71.508.092.192	15.068.973.145	56.439.119.047

b. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

Quyền sử dụng đất
VND

Nguyên giá

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

Giá trị hao mòn lũy kế

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

Giá trị còn lại

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

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chờ tăng giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 theo chuẩn mực kế toán số 05: Bất động sản đầu tư do Chuẩn mực kế toán số 05 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

12. Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang

31/12/2023
VND

01/01/2023
VND

Văn phòng của Công ty CP Bê tông và Xây lắp
Hodeco

1.609.899.744

1.609.899.744

Cộng

1.609.899.744

1.609.899.744

13. Chi phí trả trước dài hạn

31/12/2023
VND

01/01/2023
VND

Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu

1.497.771.397

2.503.686.057

Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu

-

546.957.448

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

595.039.017

969.333.481

Chi phí bảo trì chung cư lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa

373.342.877

-

Ký quỹ bảo lãnh dự án The Light

168.772.900

-

Chi phí khác

140.746.635

392.012.650

Cộng

2.775.672.826

4.411.989.636

14. Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	1.606.782.688	22.941.031.419
Công ty TNHH Anh Cường Thịnh	834.338.160	3.409.209.265
Công ty TNHH XD Kỹ thuật cơ điện VNEC	6.515.683.380	6.498.070.768
Công ty CP Phát Triển TM Toàn Khoa	13.921.420.021	6.437.612.994
Công ty TNHH TM-DV-XD Hoàng Anh	12.663.541.605	9.262.116.405
Doanh Nghiệp Tư nhân Yên Nhung	4.915.295.094	3.748.497.013
Công ty CP Tân Thành Nam	2.007.981.630	2.007.981.630
Đặng Phương Vy	7.124.465.000	7.124.465.000
Đỗ Văn Tạng	8.143.680.000	8.143.680.000
Đặng Văn Tàu	6.414.423.882	6.414.423.882
Nguyễn Thị Hạnh	5.083.500.000	5.083.500.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Dương Gia Phát	5.396.750.657	3.338.920.357
Công ty CP Đầu tư Demandco	7.646.575.354	7.248.821.373
Nguyễn Thị Phương Tâm	-	13.000.000.000
Công ty TNHH Xây lắp Đại Việt	3.761.001.120	2.713.363.959
Công ty TNHH ĐT và PT XD Đại Phát	2.059.007.085	3.699.301.155
Công ty TNHH Hằng Nguyên	1.247.577.383	1.543.904.923
Hoàng Kim Minh	123.005.400.000	
Các nhà cung cấp khác	43.118.394.823	24.487.997.672
Cộng	255.465.817.882	137.102.897.815
Phải trả người bán là các bên liên quan	1.606.782.688	22.941.031.419
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	<i>1.606.782.688</i>	<i>22.941.031.419</i>
15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Các khách hàng mua bất động sản	170.860.534.290	93.336.986.954
Các khách hàng khác	744.929.615	726.634.074
Cộng	171.605.463.905	94.063.621.028
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan	16.101.184.000	-
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	<i>16.101.184.000</i>	-

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

a. Thuế và các khoản phải thu của Nhà nước	01/01/2023	Số phải thu	Số thực nộp	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	57.030.847	37.742.325	-	19.288.522
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	421.430	215.635.756	215.214.326	-
Cộng	57.452.277	253.378.081	215.214.326	19.288.522
b. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
- Thuế GTGT	69.796.631.261	39.583.869.608	63.655.824.669	45.724.676.200
- Thuế TTDB	1.913.286	77.068.557	76.582.264	2.399.579
- Thuế TNDN	171.276.341.842	35.319.528.196	86.673.717.316	119.922.152.722
- Thuế TNCN	6.168.963.948	8.165.687.243	2.234.887.634	12.099.763.557
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	326.702.500	628.957.678	548.045.259	407.614.919
- Các loại thuế khác	9.159.798	1.874.792.865	1.822.359.739	61.592.924
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	2.259.875.734	2.259.875.734	-
Cộng	247.579.712.635	87.909.779.881	157.271.292.615	178.218.199.901

17. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	139.799.548	341.790.289
Chi phí trích trước cho hoạt động khách sạn Fusion	992.432.273	1.141.188.742
Chi phí chung cư Bình An	-	177.090.000
Chi phí dự án Khu nhà ở đồi 2 phường 10	202.090.909	-
Chi phí lãi vay	37.729.958.788	15.901.287.516
Cộng	39.064.281.518	17.561.356.547

18. Phải trả ngắn hạn khác	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	568.215.234	501.593.734
- Bảo hiểm xã hội, y tế	-	1.630.690.920
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	870.808.900	989.596.046
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	371.289.507.863	331.937.592.195
<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>Thu nhập phải trả chủ sở hữu căn hộ Fusion</i>	<i>3.348.441.919</i>	<i>3.251.084.335</i>
<i>Nhận vốn góp dự án Đại Dương ⁽ⁱ⁾</i>	<i>305.415.000.000</i>	<i>285.415.000.000</i>
<i>Nhận vốn góp dự án nhà trẻ, khu văn hóa thể thao Phú Mỹ ⁽ⁱⁱ⁾</i>	<i>27.838.000.000</i>	<i>19.398.750.000</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>26.545.432.712</i>	<i>15.730.124.628</i>
Cộng	372.728.531.997	335.059.472.895

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

19. Các khoản vay

a/ Vay ngắn hạn	31/12/2023	Tăng/(giảm) trong năm	01/01/2023
	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	575.165.283.696	177.160.686.191	398.004.597.505
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT ⁽¹⁾	125.028.139.278	52.727.376.862	72.300.762.416
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽²⁾	99.940.686.346	29.383.248.392	70.557.437.954
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu ⁽³⁾	98.316.114.578	31.979.094.515	66.337.020.063
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT ⁽⁴⁾	12.400.000.000	(2.300.000.000)	14.700.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 ⁽⁵⁾	88.139.652.794	(1.969.724.278)	90.109.377.072
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽⁶⁾	48.043.690.700	28.043.690.700	20.000.000.000
Công ty TNHH Lương Gia ⁽⁷⁾	25.000.000.000	-	25.000.000.000
Vay khác ⁽⁸⁾	78.297.000.000	39.297.000.000	39.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	336.211.916.244	12.406.032.360	323.805.883.884
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT ⁽⁹⁾	70.000.000.000	14.000.000.000	56.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽¹⁰⁾	14.000.000.000	-	14.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽¹¹⁾	154.659.000.000	1.143.000.000	153.516.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽¹²⁾	35.198.459.368	2.908.532.360	32.289.927.008
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu ⁽¹³⁾	45.674.000.000	(4.990.000.000)	50.664.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT	-	(655.500.000)	655.500.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 ⁽¹⁴⁾	16.680.456.876	-	16.680.456.876
Trái phiếu	97.627.463.743	97.627.463.743	-
Trái phiếu doanh nghiệp ⁽¹⁵⁾	97.627.463.743	97.627.463.743	-
Cộng	1.009.004.663.683	287.194.182.294	721.810.481.389

- (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 (Trong đó đã bao gồm hạn mức vay thấu chi 20.000.000.000 đồng và 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 01/2021/600346/HĐTD ngày 30/11/2020 sang); Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp 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 31/12/2023: 108.595.540.452 đồng. (trong đó Số dư nợ vay thấu chi là: 19.970.787.034 đồng)

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 510.889.000.000 đồng.

Hợp đồng số 01/2023/600327/HĐTD năm 2023; Hạn mức vay: 30.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 31/12/2023; Thời hạn vay: theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Lãi suất: 8%/năm; Tài sản đảm bảo: Các hợp đồng thế chấp tài sản bởi bên thứ ba. Số dư nợ vay tại 31/12/2023: 16.432.598.826 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 01/2023/25435/HĐTD ngày 07/12/2023; 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 01/2022/25435/HĐHM ngày 06/12/2022 sang); Lãi suất: từ 8,4%/năm đến 9,8%/năm; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Tài sản đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023 là: 99.940.686.346 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 126.500.000.000 đồng;
- (3) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.100/2023/ DN ngày 14/12/2023; Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 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 510.30392/2022/HĐTDHM-DN/PG BankVT ngày 16/11/2022 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 8,4%/năm đến 11,2%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 98.316.114.578 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 134.607.000.000 đồng;

- (4) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng cho vay hạn mức số 301.01/2023-HĐCVHM/NHCT880-HODECOCC ngày 20/02/2023; Hạn mức vay: 15.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến 20/02/2024; Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích vay: cho vay phục vụ thi công công trình; Lãi suất: từ 7,5%/năm đến 9%/năm; Tài sản đảm bảo: Các hợp đồng thế chấp tài sản bởi bên thứ ba; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 12.400.000.000 đồng.
- (5) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 195/2023/HDTD/DSG ngày 15/12/2023; Hạn mức tín dụng: 130.000.000.000 đồng (Trong đó đã bao gồm hạn mức vay thấu chi 30.000.000.000 đồng và 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 154/2022/HDTD/TDN ngày 17/11/2022 sang); Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: từ 9,25%/năm đến 11,5%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 88.139.652.794 đồng (trong đó Số dư nợ vay thấu chi là: 30.270.684.500 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 685.078.964.000 đồng;
- (6) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Ngoại thương, CN Vũng Tàu
Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01-2023/HDC-VCB/HDHM ngày 24/10/2023; Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: đến hết ngày 06/11/2024; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: 6,5%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 48.043.690.700 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.699.273.573.000 đồng;
- (7) Khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Lương Gia theo hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng số 02/2023/PLHĐVV-PTN ngày 24/5/2023; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 25/5/2023 đến ngày 31/12/2023; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất 9%/năm; Tài sản đảm bảo: không.
- (8) Khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Kỳ hạn vay: 1 năm; Tài sản đảm bảo: Không. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 78.297.000.000 đồng.
- (9) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 8,8%/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 31/12/2023: 98.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 70.000.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 510.889.000.000 đồng.

(10) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/4/2021; Số tiền vay: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10,1%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần; Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31/12/2023: 35.000.000.000 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.

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

Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,8%/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; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2023: 17.500.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 17.500.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay: 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,6%/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 31/12/2023: 33.498.250.238 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: 7,6%/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 31/12/2023: 284.549.456.266 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 109.525.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH/01 ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,6%/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 31/12/2023: 3.234.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 3.234.000.000 đồng).



Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.699.273.573.000 đồng.

(12) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất: 9,5%/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: 391.619.765.694 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 121.259.403.982 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 35.198.459.368 đồng).

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

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20142/2021/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 01/4/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,3%/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: 134.607.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 1.674.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là 1.674.000.000 đồng).

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022; Hạn mức vay: 220.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9%/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: 339.082.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 176.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 44.000.000.000 đồng).

(14) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 theo hợp đồng tín dụng số 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,65%/năm; Thời hạn vay: 72 tháng; Mục đích: thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu Đô thị Phước Thắng, Phường 12, Tp. Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2023: 70.891.941.724 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.876 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 685.078.964.000 đồng.

(15) Là trái phiếu doanh nghiệp do Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu phát hành với mệnh giá 100.000.000 đồng/ trái phiếu



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

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

b) Vay dài hạn	31/12/2023	Tăng/(giảm) trong năm	1/1/2023
	VND	VND	VND
Vay dài hạn	695.723.218.158	(244.073.770.041)	939.796.988.199
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT ⁽¹⁶⁾	28.000.000.000	(28.000.000.000)	56.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽¹⁷⁾	21.000.000.000	(14.000.000.000)	35.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽¹⁸⁾	184.122.706.504	(154.659.000.000)	338.781.706.504
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽¹⁹⁾	86.060.944.614	1.506.924.849	84.554.019.765
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu ⁽²⁰⁾	132.000.000.000	(23.674.000.000)	155.674.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT	-	(1.027.375.000)	1.027.375.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 ⁽²¹⁾	54.211.484.848	(16.680.456.876)	70.891.941.724
Các cá nhân khác ⁽²²⁾	190.328.082.192	(7.539.863.014)	197.867.945.206
Trái phiếu	-	(28.667.549.151)	28.667.549.151
Trái phiếu doanh nghiệp	-	(28.667.549.151)	28.667.549.151
Cộng	695.723.218.158	(272.741.319.192)	968.464.537.350

(16) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 8,8%/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 31/12/2023: 98.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 70.000.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 510.889.000.000 đồng.



(21) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 theo hợp đồng tín dụng số 57/2021/HDTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,65%/năm; Thời hạn vay: 72 tháng; Mục đích: thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu Đô thị Phước Thắng, Phường 12, Tp. Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2023: 70.891.941.724 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.876 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 685.078.964.000 đồng.

(22) 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 31/12/2023: 190.328.082.192 đồng.

20. Dự phòng phải trả ngắn hạn	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	-	407.388.622
Cộng	-	407.388.622

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

21.1. Vốn chủ sở hữu: (Phụ lục 02, trang 45)

21.2. Vốn góp của chủ sở hữu

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
+ Vốn góp đầu năm	1.080.856.930.000	864.696.640.000
+ Vốn góp tăng trong năm	270.191.880.000	216.160.290.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.351.048.810.000	1.080.856.930.000
+ Cổ phiếu quỹ	-	-

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

21.3. Cổ phiếu	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	135.104.881	108.085.693
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	135.104.881	108.085.693
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>135.104.881</i>	<i>108.085.693</i>
Cổ phiếu quỹ	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	135.104.881	108.085.693
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>135.104.881</i>	<i>108.085.693</i>
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

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

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4/2023 VND	Quý 4/2022 VND
- Doanh thu bán hàng	29.125.015.419	28.547.199.449
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.862.896.604	36.310.941.686
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	247.980.192	-
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	136.249.923.717	108.669.785.220
Cộng	191.485.815.932	173.527.926.355

02. Giá vốn hàng bán	Quý 4/2023 VND	Quý 4/2022 VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	24.837.851.676	25.777.807.160
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	24.941.951.126	37.928.141.083
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	235.581.182	-
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	43.052.080.229	77.809.884.221
Cộng	93.067.464.213	141.515.832.464

03. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 4/2023 VND	Quý 4/2022 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	39.427.769	163.982.588
- Lãi bán cổ phiếu	-	254.651.707.326
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.569.632.300	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá	-	186.286.187
- Lãi bán hàng trả chậm	29.278.000	92.026.500
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
Cộng	2.638.338.069	255.094.002.601

04. Chi phí tài chính	Quý 4/2023 VND	Quý 4/2022 VND
- Lãi tiền vay	10.155.669.397	21.784.568.140
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	18.411.000	1.232.320.000
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	80.145	6.573.744
- Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá khoản đầu tư ⁽ⁱ⁾	16.429.856.700	25.759.506.003
Cộng	26.604.017.242	48.782.967.887

- (i) Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá khoản đầu tư quý 4 năm 2023 của báo cáo tài chính hợp nhất tăng so với số liệu quý 4 năm 2023 trên báo cáo riêng 17.330.404.185 đồng do khoản điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết – Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế khi lập hợp nhất báo cáo theo phương pháp vốn chủ ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh năm 2023.

05. Thu nhập khác	Quý 4/2023 VND	Quý 4/2022 VND
- Hoàn nhập chi phí trích trước công trình XD	-	810.040.420
- Thu nhập khác	24.833.159	41.349.985
Cộng	24.833.159	851.390.405

06. Chi phí khác	Quý 4/2023 VND	Quý 4/2022 VND
- Các khoản bị phạt	2.355.649	88.802.889
- Các khoản khác	16.303.006	3.272.049
Cộng	18.658.655	92.074.938

07. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Quý 4/2023 VND	Quý 4/2022 VND
- Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	265.553.378.951	84.198.495.139
- Chi phí nhân công	15.717.941.281	31.794.548.131
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.856.958.974	4.604.363.048
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.475.678.349	36.014.844.708
- Chi phí khác bằng tiền	58.659.398.076	58.399.306.529
Cộng	380.263.355.631	215.011.557.555

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 4 năm 2023:

Chỉ tiêu	KD Bất động sản	Xây dựng	Thương mại & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu thuận bộ phận	136.249.923.717	247.980.192	54.987.912.023	191.485.815.932
Chi phí bộ phận	(43.052.080.229)	(235.581.182)	(49.779.802.802)	(93.067.464.213)
Kết quả kinh doanh bộ phận	93.197.843.488	12.399.010	5.208.109.221	98.418.351.719
Doanh thu tài chính				2.638.338.069
Chi phí tài chính				(26.604.017.242)
Lãi/(lỗ) trong công ty liên kết				558.106.660
Chi phí bán hàng				(4.847.219.990)
Chi phí quản lý DN				(11.723.742.236)
Thu nhập khác				24.833.159
Chi phí khác				(18.658.655)
Thuế TNDN hiện hành				(14.362.898.381)
Thuế TNDN hoãn lại				3.466.080.837
Lợi nhuận sau thuế				47.549.173.940

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 31/12/2023, 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 VND	Số dư cuối năm phải thu/(Phải trả) VND
- Trả trước ngắn hạn cho người bán ngắn hạn		16.124.473.000	7.571.852.884

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch	Số dư cuối năm phải thu/(Phải trả)
		VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	16.124.473.000	7.571.852.884
- Phải thu khác ngắn hạn		9.708.920.437	14.153.370.194
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Công ty liên kết	9.708.920.437	14.153.370.194
- Phải trả về thi công xây dựng		63.324.711.999	(1.606.782.688)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	63.324.711.999	(1.606.782.688)
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn		16.101.184.000	(16.101.184.000)
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 4 năm 2022	Quý 4 năm 2023	Chênh lệch
	Doanh thu thuần	173.527.926.355	191.485.815.932
Lợi nhuận sau thuế TNDN	171.583.129.902	47.549.173.940	(124.033.955.962)

Doanh thu thuần hợp nhất quý 4 năm 2023 tăng 10,35% so với cùng kỳ năm trước nhưng lợi nhuận hợp nhất sau thuế TNDN quý 4 năm 2023 giảm 72,29% so với cùng kỳ liền năm trước, nguyên nhân: Doanh thu thuần hợp nhất quý 4 năm 2023 tăng so với cùng kỳ liền năm trước nhưng lợi nhuận hợp nhất sau thuế TNDN quý 4 năm 2023 lại giảm nhiều do quý 4 năm 2022 Công ty có ghi nhận doanh thu tài chính 254.651.707.326 đồng từ lãi thuần bán 5.000.000 cổ phần của Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu. Trong quý 4 năm 2023, Công ty ghi nhận doanh thu chủ yếu từ dự án Ngọc Tước và dự án The Light.

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập ngày 26 tháng 01 năm 2024

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 31/12/2023

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
I	NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH						
1	Số dư đầu năm	45.217.646.111	35.415.538.355	46.484.456.774	3.597.679.268	292.816.776.404	423.532.096.912
2	Số tăng trong năm	-	701.256.142	1.486.995.556	410.548.000	-	2.598.799.698
	- Mua sắm mới	-	572.018.089	1.486.995.556	410.548.000	-	2.469.561.645
	- Phân loại lại	-	129.238.053	-	-	-	129.238.053
3	Giảm trong năm	-	-	(1.631.344.762)	(129.238.053)	-	(1.760.582.815)
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.631.344.762)	-	-	(1.631.344.762)
	- Phân loại lại	-	-	-	(129.238.053)	-	(129.238.053)
4	Số dư cuối năm	45.217.646.111	36.116.794.497	46.340.107.568	3.878.989.215	292.816.776.404	424.370.313.795
II	GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ						
1	Số dư đầu năm	23.340.242.010	26.599.886.071	24.474.469.274	2.608.731.545	19.975.271.715	96.998.600.615
2	Khấu hao trong năm	1.833.470.868	1.499.507.940	3.654.136.827	339.468.408	7.042.800.396	14.369.384.439
3	Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.513.129.538)	-	-	(1.513.129.538)
4	Phân loại lại	-	5.141.419	-	(5.141.419)	-	-
5	Số dư cuối năm	25.173.712.878	28.104.535.430	26.615.476.563	2.943.058.534	27.018.072.111	109.854.855.516
III	GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH						
1	Tại ngày đầu năm	21.877.404.101	8.815.652.284	22.009.987.500	988.947.723	272.841.504.689	326.533.496.297
2	Tại ngày cuối năm	20.043.933.233	8.012.259.067	19.724.631.005	935.930.681	265.798.704.293	314.515.458.279

PHỤ LỤC 02

VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: đồng

Chi tiết	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	LNST chưa phân phối và các quỹ		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
			Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		
SỐ DƯ ĐẦU NĂM TRƯỚC	864.696.640.000	99.332.644.431	126.874.171.240	370.315.519.504	22.758.513.782	1.483.977.488.957
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	216.160.290.000	-	-	(216.160.290.000)	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	419.367.318.934	1.252.003.783	420.619.322.717
- Trích lập các quỹ	-	-	31.299.686.781	(70.650.277.942)	(170.118.992)	(39.520.710.153)
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(1.320.000.000)	(1.320.000.000)
- Tăng khác	-	-	-	15.750.709	-	15.750.709
SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY	1.080.856.930.000	99.332.644.431	158.173.858.021	502.888.021.205	22.520.398.573	1.863.771.852.230
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	270.191.880.000	-	-	(270.191.880.000)	-	-
- Lãi trong năm nay	-	-	-	131.256.706.960	328.646.676	131.585.353.636
- Trích lập các quỹ ⁽ⁱ⁾	-	-	42.744.989.817	(89.764.478.614)	(211.109.459)	(47.230.598.256)
- Chia cổ tức bằng tiền ⁽ⁱ⁾	-	-	-	-	(960.000.000)	(960.000.000)
- Giảm khác ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	-	(39.540.324.046)	-	(39.540.324.046)
SỐ DƯ CUỐI NĂM	1.351.048.810.000	99.332.644.431	200.918.847.838	234.648.045.505	21.677.935.790	1.907.626.283.564

- (i) Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 23/NQ.ĐHCĐ ngày 21/4/2023.
(ii) Khoản giảm khác là khoản điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết – Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế khi lập hợp nhất báo cáo theo phương pháp vốn chủ.

H O D E C O P L A Z A

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

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

