

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



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
QUÝ 4 - 2023**

*Vũng Tàu, tháng 1/2024*



## **NỘI DUNG**

## **Trang**

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023 (*)
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>2.006.202.561.183</b>	<b>2.197.534.000.603</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>6.098.081.876</b>	<b>5.509.504.516</b>
1. Tiền	111		6.098.081.876	5.509.504.516
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120		<b>4.590.367.332</b>	<b>71.590.101.632</b>
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
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>865.331.859.254</b>	<b>1.037.288.350.465</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	597.817.838.551	639.161.535.183
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	240.450.340.289	356.226.676.884
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	27.283.040.414	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>1.123.257.488.808</b>	<b>1.075.960.395.228</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.123.257.488.808	1.075.960.395.228
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>6.924.763.913</b>	<b>7.185.648.762</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		6.924.763.913	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>2.658.039.904.626</b>	<b>2.151.090.317.704</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		<b>5.000.000</b>	<b>22.320.000</b>
1. Phải thu dài hạn khách hàng	211		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	5.000.000	22.320.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	220		<b>288.049.865.358</b>	<b>297.327.316.535</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	287.252.619.804	296.323.114.301
- Nguyên giá	222		362.391.874.392	361.963.058.303
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(75.139.254.588)	(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	797.245.554	1.004.202.234
- Nguyên giá	228		1.655.653.392	1.655.653.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(858.407.838)	(651.451.158)



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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 (*)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	230	V.10	<b>56.439.119.047</b>	<b>56.643.871.957</b>
- Nguyên giá	231		71.508.092.192	70.094.027.338
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15.068.973.145)	(13.450.155.381)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.405.253.704.824</b>	<b>1.070.357.318.840</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7	1.405.253.704.824	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>905.996.891.148</b>	<b>722.915.970.148</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	35.650.000.000	33.650.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	879.801.462.966	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		(22.918.571.818)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.295.324.249</b>	<b>3.823.520.224</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	2.295.324.249	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>4.664.242.465.809</b>	<b>4.348.624.318.307</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023 (*)
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.722.065.816.235</b>	<b>2.505.060.836.622</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.019.267.846.498</b>	<b>1.530.147.470.873</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	220.478.608.345	113.113.510.957
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	171.258.205.944	93.713.770.263
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	177.563.176.810	245.104.285.424
4. Phải trả người lao động	314		5.817.660.473	9.023.318.523
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	39.064.281.518	17.561.356.547
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		448.181.820	522.030.893
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	371.569.809.641	333.852.244.578
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	978.492.064.857	693.389.998.985
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.18	-	407.388.622
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		54.575.857.090	23.459.566.081



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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 (*)
<b>II. Nợ dài hạn</b>	330		<b>702.797.969.737</b>	<b>974.913.365.749</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		5.457.121.205	5.905.303.025
2. Phải trả dài hạn khác	337		1.617.630.374	1.570.900.374
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	695.723.218.158	967.437.162.350
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		<b>1.942.176.649.574</b>	<b>1.843.563.481.685</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	V.19	<b>1.942.176.649.574</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		292.901.689.003	506.937.514.396
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		147.585.696.504	82.366.381.580
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		145.315.992.499	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>4.664.242.465.809</b>	<b>4.348.624.318.307</b>

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: (\*) 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 4 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	T.M	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2023	Năm 2022 <sup>(*)</sup>	Năm 2023	Năm 2022 <sup>(*)</sup>
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	1	VI.01	157.025.121.519	121.132.624.840	535.436.507.094	1.134.209.264.653
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	555.000.000	5.358.598.369
3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp DV	10		157.025.121.519	121.132.624.840	534.881.507.094	1.128.850.666.284
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	66.558.555.846	97.791.808.180	261.505.854.216	678.657.991.720
5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp DV	20		90.466.565.673	23.340.816.660	273.375.652.878	450.192.674.564
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	2.636.530.332	254.942.104.457	7.502.207.403	261.830.815.183
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	9.252.562.820	47.948.687.941	64.706.878.023	121.563.155.482
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.134.619.160	20.950.288.194	81.872.454.063	80.074.825.973
8. Chi phí bán hàng	24		2.300.971.327	2.293.733.821	8.882.345.496	18.316.642.620
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		8.043.416.789	11.481.986.941	27.569.885.862	32.498.831.135
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		73.506.145.069	216.558.512.414	179.718.750.900	539.644.860.510
11. Thu nhập khác	31	VI.05	22.828.687	1.243.386.827	819.485.740	3.069.077.381
12. Chi phí khác	32	VI.06	2.461.450	88.806.381	171.785.301	185.171.796
13. Lợi nhuận khác	40		20.367.237	1.154.580.446	647.700.439	2.883.905.585
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		73.526.512.306	217.713.092.860	180.366.451.339	542.528.766.095
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		14.241.866.935	47.350.006.418	35.050.458.840	117.957.633.279
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		59.284.645.371	170.363.086.442	145.315.992.499	424.571.132.816

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 26 tháng 01 năm 2024

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan



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 riêng 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 riêng năm 2022 đã được kiểm toán.



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(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	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01	180.366.451.339	542.528.766.095
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	11.325.085.030	11.286.595.181
- Các khoản dự phòng	03	(17.737.792.807)	39.094.781.403
- 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	(7.066.580.350)	(6.306.508.539)
- Chi phí lãi vay	06	81.872.454.063	80.074.825.973
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	248.759.697.420	666.685.033.857
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	171.973.811.211	(241.897.878.625)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(382.193.479.564)	(303.587.798.945)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	225.497.496.706	(442.782.807.696)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.789.080.824	8.035.148.315
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	107.248.710.303	(101.897.571.560)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(81.872.454.063)	(80.074.825.973)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(86.200.000.000)	(17.785.877.362)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	9.690.000	13.420.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(15.596.223.601)	(25.018.527.955)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	189.416.329.236	(538.311.685.944)
<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	(1.842.880.943)	(14.559.940.975)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-



**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU**  
Tầng 3 Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P7, TP. Vũng Tàu

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022(*)
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	(206.186.442.818)	(139.664.619.247)
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	5.626.580.350	6.306.508.539
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(202.215.793.411)</b>	<b>141.685.348.317</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	827.559.779.898	1.113.210.218.782
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(814.171.658.218)	(764.132.719.656)
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>13.388.121.680</b>	<b>349.077.499.126</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>588.657.505</b>	<b>(47.548.838.501)</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	(80.145)	(6.573.744)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>6.098.081.876</b>	<b>5.509.504.516</b>

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 riêng năm 2022 đã được kiểm toán.



## 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
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Xây lắp và dịch vụ cho thuê BĐS	262,98 tỷ đồng	37,19	37,19



## **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.



**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.



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

<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
- Tiền mặt	278.450.857	450.723.372
- Tiền gửi ngân hàng	5.074.019.130	4.720.839.510
VND	4.882.572.711	4.197.221.680
USD	191.446.419	523.617.830
- Tiền đang chuyển	745.611.889	337.941.634
<b>Cộng</b>	<b>6.098.081.876</b>	<b>5.509.504.516</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

<b>a/ Chứng khoán kinh doanh</b>	<b>31/12/2023</b>			<b>01/01/2023</b>		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	4.193.767.332	4.193.767.332	-	111.442.477.635	71.193.501.632	(40.248.976.003)
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB) <sup>(i)</sup>	-	-	-	107.248.710.303	66.999.734.300	(40.248.976.003)
<b>Cộng</b>	<b>4.193.767.332</b>	<b>4.193.767.332</b>	<b>-</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	<b>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</b>
	VND	VND
<b>Số đầu năm</b>	<b>(40.248.976.003)</b>	<b>(355.191)</b>
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	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>(40.248.976.003)</b>

(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.



**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU**  
Tầng 3 Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P7, TP. Vũng Tàu

b/ Đầu tư ngắn hạn nằm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2023 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	31/12/2023 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 (1.851.300 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	31/12/2023			01/01/2023		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco (60%)	Công ty con	18.000.000.000	18.000.000.000	-	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	-	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	10.000.000.000	10.000.000.000	-	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	-	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	115.000.000.000	-	100.000.000.000	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	570.015.020.148	-	570.201.970.148	570.201.970.148	-
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (Mã CP: HUB- 37,19%) <sup>(i)</sup>	Công ty liên kết	189.186.442.818	166.267.871.000	(22.918.571.818)	-	-	-
<b>Cộng</b>		<b>915.451.462.966</b>	<b>892.532.891.148</b>	<b>(22.918.571.818)</b>	<b>709.451.970.148</b>	<b>709.451.970.148</b>	<b>-</b>



(*) Tình hình biến động dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
	VND	VND
<b>Số đầu năm</b>	-	-
Trích lập dự phòng	-	-
Chuyển dự phòng giảm giá mã CP HUB sang Dự phòng đầu tư dài hạn	(22.918.571.818)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>(22.918.571.818)</b>	-

(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	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	595.710.736.970	(219.360.000)	636.972.195.025	(219.360.000)
Các khách hàng khác	2.107.101.581	-	2.189.340.158	-
<b>Cộng</b>	<b>597.817.838.551</b>	<b>(219.360.000)</b>	<b>639.161.535.183</b>	<b>(219.360.000)</b>
Phải thu ngắn hạn khách hàng là các bên liên quan	32.422.500	-	-	-
<i>Công ty MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco</i>	32.422.500	-	-	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2023	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	5.617.557.875	3.329.697.681
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	7.571.852.884	-
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	9.274.137.202	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	1.768.387.519	387.386.531
Khoản trả cho tích lũy quỹ đất tại huyện Long Điền <sup>(ii)</sup>	45.018.000.000	109.307.500.000
Hoàng Kim Minh <sup>(iii)</sup>	18.000.000.000	98.781.500.000
Công ty CP Skool Việt Nam	3.132.000.000	3.132.000.000



4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư Demandco	2.494.482.774	-
Nguyễn Thị Phương Tâm <sup>(iv)</sup>	34.500.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	6.097.740.645	5.374.100.660
<b>Cộng</b>	<b>240.450.340.289</b>	<b>356.226.676.884</b>
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	17.486.509.476	29.272.830.012
<i>Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco</i>	9.274.137.202	10.123.310.622
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	7.571.852.884	-
<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 tiêu thụ công nghiệp và đô thị Phước Thắng và dự án 18,54 ha tại phường 12, Tp. Vũng Tàu.
- (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 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	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
a. Phải thu ngắn hạn khác	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	9.000.908.495	-	10.440.818.613	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.000.000	-	5.000.000	-
Phải thu khác	18.272.131.919	-	31.673.679.785	-
<i>Công ty CP ĐT Xây dựng</i>	14.153.370.194	-	4.444.449.757	-
<i>Giải trí Đại Dương Vũng Tàu</i>				
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sakura</i>	200.000.000	-	23.700.000.000	-
<i>Các khoản phải thu khác</i>	3.918.761.725	-	3.529.230.028	-
<b>Cộng</b>	<b>27.283.040.414</b>	<b>-</b>	<b>42.119.498.398</b>	<b>-</b>
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</i>	14.153.370.194	-	4.444.449.757	-







7. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	31/12/2023	01/01/2023
	VND	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	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 18,54 ha 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
<b>Cộng</b>	<b>1.405.253.704.824</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>	<b>1.655.653.392</b>
Tăng/ giảm trong năm	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.655.653.392</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
<i>Số dư đầu năm</i>	<b>651.451.158</b>
Khấu hao trong năm	206.956.680
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>858.407.838</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
- Tại ngày đầu năm	1.004.202.234
- Tại ngày cuối năm	797.245.554

<b>10. Tăng giảm bất động sản đầu tư</b>	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Cơ sở hạ tầng</b>	<b>Tổng cộng</b>
			<b>VND</b>
<b>Nguyên giá</b>			
- 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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
- Số dư đầu năm		13.450.155.381	13.450.155.381
- Tăng/(giảm) trong năm		1.618.817.764	1.618.817.764
- Số dư cuối năm		15.068.973.145	15.068.973.145
<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 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 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:

<b>Tên bất động sản đầu tư</b>	<b>Nguyên giá</b>	<b>Hao mòn lũy kế</b>	<b>Giá trị còn lại</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>71.508.092.192</b>	<b>15.068.973.145</b>	<b>56.439.119.047</b>

<b>11. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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	136.169.982	556.579.133
Chi phí sửa chữa xe	75.060.519	147.424.038
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	-



<b>11. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
Chi phí khác	44.206.574	68.873.548
<b>Cộng</b>	<b>2.295.324.249</b>	<b>3.823.520.224</b>

<b>12. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	6.613.277.843	6.247.355.180
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	14.743.108.256	18.849.467.518
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	1.606.782.688	22.941.031.419
Công ty TNHH XD Kỹ thuật cơ điện VNEC	6.389.407.631	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	7.646.575.354	7.248.821.373
Nguyễn Thị Phương Tâm	-	13.000.000.000
Hoàng Kim Minh	123.005.400.000	-
Công ty MTV Quản lý bất động sản và DV Hodeco	106.875.000	-
Các nhà cung cấp khác	33.601.112.691	11.562.695.817
<b>Cộng</b>	<b>220.478.608.345</b>	<b>113.113.510.957</b>

Phải trả người bán là các bên liên quan	23.070.043.787	48.037.854.117
<i>Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco</i>	<i>6.613.277.843</i>	<i>6.247.355.180</i>
<i>Công ty CP XD - Bất động sản Hodeco</i>	<i>14.743.108.256</i>	<i>18.849.467.518</i>
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	<i>1.606.782.688</i>	<i>22.941.031.419</i>
<i>Công ty MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco</i>	<i>106.875.000</i>	-

<b>13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
Các khách hàng mua bất động sản	170.860.534.290	93.336.986.954
Các khách hàng khác	397.671.654	376.783.309
<b>Cộng</b>	<b>171.258.205.944</b>	<b>93.713.770.263</b>

Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan	16.101.184.000	-
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	<i>16.101.184.000</i>	-

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
- Thuế GTGT	67.772.357.392	37.238.350.236	59.681.392.819	45.329.314.809
- Thuế TTĐB	1.913.286	77.068.557	76.582.264	2.399.579
- Thuế TNDN	170.840.366.851	35.050.458.840	86.200.000.000	119.690.825.691
- Thuế TNCN	6.153.785.597	7.964.371.647	2.046.728.356	12.071.428.888
- Thuế nhà đất, tiền sử dụng đất	326.702.500	628.957.678	548.045.259	407.614.919
- Các loại thuế khác	9.159.798	1.862.792.865	1.810.359.739	61.592.924
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	2.253.875.734	2.253.875.734	-
<b>Cộng</b>	<b>245.104.285.424</b>	<b>85.075.875.557</b>	<b>152.616.984.171</b>	<b>177.563.176.810</b>



<b>15. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	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 đời 2 phường 10	202.090.909	-
Chi phí lãi vay	37.729.958.788	15.901.287.516
<b>Cộng</b>	<b>39.064.281.518</b>	<b>17.561.356.547</b>

<b>16. Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	383.306.800	331.287.400
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	1.421.079.438
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	779.808.900	949.596.046
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	370.406.693.941	331.150.281.694
<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>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>25.662.618.790</i>	<i>14.942.814.127</i>
<b>Cộng</b>	<b>371.569.809.641</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**

	<b>31/12/2023</b>	Tăng/ (giảm) trong năm	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>544.652.684.870</b>	<b>174.413.069.769</b>	<b>370.239.615.101</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT <sup>(1)</sup>	108.595.540.452	49.359.760.440	59.235.780.012
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(2)</sup>	99.940.686.346	29.383.248.392	70.557.437.954
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu <sup>(3)</sup>	98.316.114.578	31.979.094.515	66.337.020.063
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 <sup>(4)</sup>	88.139.652.794	(1.969.724.278)	90.109.377.072
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu <sup>(5)</sup>	48.043.690.700	28.043.690.700	20.000.000.000
Công ty TNHH Lương Gia <sup>(6)</sup>	25.000.000.000	-	25.000.000.000
Vay khác <sup>(7)</sup>	76.617.000.000	37.617.000.000	39.000.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>336.211.916.244</b>	<b>13.061.532.360</b>	<b>323.150.383.884</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT <sup>(8)</sup>	70.000.000.000	14.000.000.000	56.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu <sup>(9)</sup>	14.000.000.000	-	14.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu <sup>(10)</sup>	154.659.000.000	1.143.000.000	153.516.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(11)</sup>	35.198.459.368	2.908.532.360	32.289.927.008
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu <sup>(12)</sup>	45.674.000.000	(4.990.000.000)	50.664.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 <sup>(13)</sup>	16.680.456.876	-	16.680.456.876
<b>Trái phiếu</b>	<b>97.627.463.743</b>	<b>97.627.463.743</b>	<b>-</b>
Trái phiếu doanh nghiệp <sup>(14)</sup>	97.627.463.743	97.627.463.743	-
<b>Cộng</b>	<b>978.492.064.857</b>	<b>285.102.065.872</b>	<b>693.389.998.985</b>









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;

- (5) 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;
- (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 02/2023/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.
- (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 31/12/2023: 76.617.000.000 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 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.

- (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 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: 124.887.000.000 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: 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, Tp Vũng Tàu (giai đoạn 1); Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2023: 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.

- (11) 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: 35.199.119.368 đồng).
- (12) 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).

- (13) 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.

- (14) 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>b. Vay dài hạn</b>	<b>31/12/2023</b>	Tăng/ (giảm) trong năm	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND	VND
<b>Vay dài hạn</b>	<b>695.723.218.158</b>	<b>(243.046.395.041)</b>	<b>938.769.613.199</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Bà Rịa - Vũng Tàu <sup>(15)</sup>	28.000.000.000	(28.000.000.000)	56.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu <sup>(16)</sup>	21.000.000.000	(14.000.000.000)	35.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu <sup>(17)</sup>	184.122.706.504	(154.659.000.000)	338.781.706.504
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(18)</sup>	86.060.944.614	1.506.924.849	84.554.019.765
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu <sup>(19)</sup>	132.000.000.000	(23.674.000.000)	155.674.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Quận 2 <sup>(20)</sup>	54.211.484.848	(16.680.456.876)	70.891.941.724
Các cá nhân khác <sup>(21)</sup>	190.328.082.192	(7.539.863.014)	197.867.945.206
<b>Trái phiếu</b>	<b>-</b>	<b>(28.667.549.151)</b>	<b>28.667.549.151</b>
Trái phiếu doanh nghiệp	-	(28.667.549.151)	28.667.549.151
<b>Cộng</b>	<b>695.723.218.158</b>	<b>(271.713.944.192)</b>	<b>967.437.162.350</b>

(15) 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.

(16) 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 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: 124.887.000.000 đồng.

(17) 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: 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 m<sup>2</sup> để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, Tp Vũng Tàu (giai đoạn 1); Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng



đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2023: 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).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 1.699.273.573.000 đồng.

- (18) 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: 35.199.119.368 đồng).
- (19) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu theo 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).
- (20) Là khoản vay dài hạn 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.

- (21) 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.



**18. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	-	407.388.622
<b>Cộng</b>	<b>-</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 31/12/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</b>
	VND	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 2023, 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>31/12/2023</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.**

	<b>Quý 4/2023</b>	<b>Quý 4/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
- Doanh thu bất động sản	136.249.923.717	96.007.571.475
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.775.197.802	25.125.053.365
- Doanh thu xây dựng	-	-
<b>Cộng</b>	<b>157.025.121.519</b>	<b>121.132.624.840</b>
<b>02. Giá vốn hàng bán</b>		
- Giá vốn của hàng hóa BĐS đã cung cấp	45.200.399.247	69.027.657.474
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	21.358.156.599	28.764.150.706
- Giá vốn xây dựng	-	-
<b>Cộng</b>	<b>66.558.555.846</b>	<b>97.791.808.180</b>
<b>03. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	37.620.032	12.084.444
- 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	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.636.530.332</b>	<b>254.942.104.457</b>
<b>04. Chi phí tài chính</b>		
- Chi phí lãi vay	10.134.619.160	20.950.288.194
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	18.411.000	1.232.320.000
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	80.145	6.573.744
- Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá khoản đầu tư	(900.547.485)	25.759.506.003
<b>Cộng</b>	<b>9.252.562.820</b>	<b>47.948.687.941</b>



<b>05. Thu nhập khác</b>	<b>Quý 4/2023</b> VND	<b>Quý 4/2022</b> VND
- Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	-	810.040.420
- Các khoản khác	22.828.687	433.346.407
<b>Cộng</b>	<b>22.828.687</b>	<b>1.243.386.827</b>
	<b>Quý 4/2023</b> VND	<b>Quý 4/2022</b> VND
<b>06. Chi phí khác</b>		
- Các khoản phạt	2.355.649	88.802.889
- Chi phí khác	105.801	3.492
<b>Cộng</b>	<b>2.461.450</b>	<b>88.806.381</b>
	<b>Quý 4/2023</b> VND	<b>Quý 4/2022</b> VND
<b>09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	265.553.378.951	62.429.036.196
- Chi phí nhân công	15.717.941.281	23.661.993.244
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.856.958.974	2.976.141.930
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.475.678.349	60.548.438.082
- Chi phí khác bằng tiền	58.659.398.076	53.728.499.017
<b>Cộng</b>	<b>380.263.355.631</b>	<b>203.344.108.469</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 4 năm 2023**

Chỉ tiêu	KD Bất động sản	Xây dựng	Thương mại & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	136.249.923.717	-	20.775.197.802	157.025.121.519
Chi phí bộ phận	(45.200.399.247)	-	(21.358.156.599)	(66.558.555.846)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>91.049.524.470</b>	<b>-</b>	<b>(582.958.797)</b>	<b>90.466.565.673</b>
Doanh thu tài chính				2.636.530.332
Chi phí tài chính				(9.252.562.820)
Chi phí bán hàng				(2.300.971.327)
Chi phí quản lý DN				(8.043.416.789)
Thu nhập khác				22.828.687
Chi phí khác				(2.461.450)
Thuế TNDN				(14.252.066.935)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>59.274.445.371</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 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
<b>- Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm, dịch vụ</b>		<b>32.422.500</b>	<b>32.422.500</b>
Công ty MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Công ty con	32.422.500	32.422.500
<b>- Trả trước ngắn hạn cho người bán</b>		<b>17.179.663.140</b>	<b>17.486.509.476</b>
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	1.055.190.140	9.274.137.202
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	7.571.852.884
<b>- Phải thu khác ngắn hạn</b>		<b>11.148.920.437</b>	<b>14.153.370.194</b>
Công ty CP ĐT Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Công ty liên kết	9.708.920.437	14.153.370.194
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	1.440.000.000	-



Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch	Số dư cuối năm phải thu/(Phải trả)
		VND	VND
<b>- Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>100.785.067.346</b>	<b>(23.070.043.787)</b>
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	9.804.041.405	(6.613.277.843)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	27.549.438.942	(14.743.108.256)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	63.324.711.999	(1.606.782.688)
Công ty MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Công ty con	106.875.000	(106.875.000)
<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 4 năm 2022	Quý 4 năm 2023	Chênh lệch
Doanh thu thuần	121.132.624.840	157.025.121.519	35.892.496.679
Lợi nhuận sau thuế TNDN	170.363.086.442	59.284.645.371	(111.078.441.071)

Doanh thu thuần quý 4 năm 2023 tăng 29,63%; Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế TNDN quý 4 năm 2023 giảm 65,20% so với cùng kỳ liền năm trước, nguyên nhân:

Doanh thu quý 4 năm 2023 tăng so với cùng kỳ liền năm trước nhưng lợi nhuận 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



**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 VND
<b>I</b>	<b>NGUYÊN 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 năm		329.756.142	-	228.298.000	-	558.054.142
	- Mua sắm mới	-	200.518.089	-	228.298.000	-	428.816.089
	- Phân loại lại	-	129.238.053	-	-	-	129.238.053
3	Giảm trong năm	-	-	-	(129.238.053)	-	(129.238.053)
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	- Phân loại lại	-	-	-	(129.238.053)	-	(129.238.053)
4	Số dư cuối kỳ	37.136.056.470	16.231.506.156	12.713.553.030	3.493.982.332	292.816.776.404	362.391.874.392
<b>II</b>	<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ 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 năm	1.017.193.556	80.286.090	1.034.749.636	324.280.908	7.042.800.396	9.499.310.586
3	Phân loại lại	-	5.141.419	-	(5.141.419)	-	-
4	Số dư cuối năm	22.561.457.547	15.859.864.835	6.974.745.944	2.725.114.151	27.018.072.111	75.139.254.588
<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 năm	14.574.598.923	371.641.321	5.738.807.086	768.868.181	265.798.704.293	287.252.619.804



**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*

	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>	<b>864.696.640.000</b>	<b>99.332.644.431</b>	-	<b>125.368.686.522</b>	<b>368.689.790.588</b>	<b>1.458.087.761.541</b>
- 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>	<b>1.080.856.930.000</b>	<b>99.332.644.431</b>	-	<b>156.436.392.858</b>	<b>506.937.514.396</b>	<b>1.843.563.481.685</b>
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	145.315.992.499	145.315.992.499
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu <sup>(i)</sup>	270.191.880.000	-	-	-	(270.191.880.000)	-
- Trích lập các quỹ <sup>(i)</sup>	-	-	-	42.457.113.282	(89.159.937.892)	(46.702.824.610)
- Biến động khác	-	-	-	-	-	-
<b>SỐ DƯ CUỐI NĂM</b>	<b>1.351.048.810.000</b>	<b>99.332.644.431</b>	-	<b>198.893.506.140</b>	<b>292.901.689.003</b>	<b>1.942.176.649.574</b>

(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.





