

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



HODECO

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 1 - 2022**

Vũng Tàu, tháng 4/2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/3/2022	01/01/2022(*)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.038.464.550.141	2.670.419.985.510
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	30.049.635.673	61.691.370.942
1. Tiền	111		30.049.635.673	61.691.370.942
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		110.435.401.084	9.544.550.884
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	110.435.626.075	9.544.906.075
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122	V.2a	(224.991)	(355.191)
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.016.653.495.100	730.995.447.443
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	647.566.506.702	585.184.369.740
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	366.779.540.024	145.992.728.384
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	8.405.257.197	5.916.158.142
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.097.808.823)	(6.097.808.823)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	1.871.981.304.744	1.859.015.814.677
1. Hàng tồn kho	141		1.872.280.352.363	1.859.314.862.296
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(299.047.619)	(299.047.619)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.344.713.540	9.172.801.564
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.062.573.840	843.879.095
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.281.748.903	8.328.922.469
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		390.797	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.101.200.534.766	1.106.462.021.071
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		23.272.320.000	23.272.320.000
1. Phải thu dài hạn khách hàng			-	-
2. Phải thu dài hạn khác		V.5b	23.272.320.000	23.272.320.000
II. Tài sản cố định	220		340.593.632.124	341.179.811.634
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	339.532.004.922	340.069.354.638
- Nguyên giá	222		427.085.516.769	424.672.064.457
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(87.553.511.847)	(84.602.709.819)
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	1.061.627.202	1.110.456.996
- Nguyên giá	228		1.562.553.392	1.562.553.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(500.926.190)	(452.096.396)



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/3/2022	01/01/2022(*)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	64.138.689.091	53.594.530.464
- Nguyên giá	231		76.402.178.169	65.489.373.628
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.263.489.078)	(11.894.843.164)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		634.310.727.614	644.360.646.991
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7	632.700.827.870	642.750.747.247
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	1.609.899.744	1.609.899.744
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		22.488.348.183	23.809.840.168
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	9.024.348.183	10.345.840.168
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	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		16.396.817.754	20.244.871.814
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	15.254.616.250	19.102.670.310
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		1.142.201.504	1.142.201.504
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	245		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.139.665.084.907	3.776.882.006.581

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/3/2022	01/01/2022(*)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.596.732.877.226	2.292.904.517.624
I. Nợ ngắn hạn	310		1.629.476.002.740	1.469.191.290.275
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	99.926.737.717	167.581.504.334
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	154.019.503.630	199.851.896.489
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	127.521.985.597	96.854.521.103
4. Phải trả người lao động	314		5.177.698.730	9.104.513.747
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	8.689.108.120	7.601.579.223
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		234.201.360	294.464.998
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	554.336.826.328	455.602.031.174
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	640.753.320.906	521.782.333.494
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.19a	996.840.420	996.840.420
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		37.819.779.932	9.521.605.293



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/3/2022	01/01/2022 ^(*)
II. Nợ dài hạn	330		967.256.874.486	823.713.227.349
1. Phải trả người bán dài hạn	333		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	336		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	337		1.570.900.374	1.570.900.374
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	965.133.226.120	821.577.939.364
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	347		-	-
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19b	552.747.992	564.387.611
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.542.932.207.681	1.483.977.488.957
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	1.542.932.207.681	1.483.977.488.957
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		864.696.640.000	864.696.640.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		864.696.640.000	864.696.640.000
- 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		157.941.877.576	126.874.171.240
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		397.133.557.205	370.315.519.504
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		300.152.400.496	60.976.213.244
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		96.981.156.709	309.339.306.260
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		23.827.488.469	22.758.513.782
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		4.139.665.084.907	3.776.882.006.581

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 25 tháng 4 năm 2022

Kế toán trưởng



Mai Thị Tuyết Lan



Tổng Giám đốc

Lê Viết Liên

Ghi chú: (*) Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2022 Công ty lấy số liệu cuối năm của báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 chuyển sang.

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ I NĂM 2022**

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý I	
			Năm 2022	Năm 2021 (*)
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	01	VI.01	399.853.701.595	301.406.377.348
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.02	-	5.518.523.349
3. Doanh thu thuần về bán hàng & CCDV	10	VI.03	399.853.701.595	295.887.853.999
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	240.355.380.832	173.578.168.074
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & CCDV	20		159.498.320.763	122.309.685.925
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	1.291.226.960	418.269.642
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	17.037.159.444	9.695.303.043
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		17.037.289.644	9.695.346.443
8. Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.321.491.985)	26.552.763
9. Chi phí bán hàng	25		7.853.605.706	5.143.747.695
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		8.099.975.706	9.902.239.990
11. Lợi nhuận từ hoạt động KD	30		126.477.314.882	98.013.217.602
12. Thu nhập khác	31	VI.07	60.668.556	452.691.564
13. Chi phí khác	32	VI.08	7.210.751	211.783.691
14. Lợi nhuận khác	40		53.457.805	240.907.873
15. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		126.530.772.687	98.254.125.475
16. CP thuế TNDN hiện hành	51		28.480.641.291	19.690.593.788

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1	
			Năm 2022	Năm 2021 (*)
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	110.542.042
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		98.050.131.396	78.452.989.645
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		96.981.156.709	77.630.470.245
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.068.974.687	822.519.400

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 25 tháng 4 năm 2022

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan



Lê Viết Liên

Ghi chú: (*) Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/3/2021 Công ty lấy số liệu Báo cáo kết quả kinh doanh quý 1 năm 2021 trên Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2021 đã được công bố thông tin.



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 31/3/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2022 đến 31/3/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/3/2021 (*)
1	2	3	4
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	126.530.772.687	98.254.125.475
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3.935.016.255	3.692.348.291
- Các khoản dự phòng	03	(11.769.819)	(43.400)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	185.802.613	(738.762.781)
- Chi phí lãi vay	06	17.037.289.644	9.695.346.443
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	147.677.111.380	110.903.014.028
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(255.611.264.888)	(52.841.562.525)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(2.915.570.690)	57.889.422.654
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(14.651.032.610)	(339.300.429.101)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	3.629.359.315	316.010.735
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(100.890.720.000)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(17.037.289.644)	(9.695.346.443)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(804.443.653)	(555.470.463)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	13.420.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(10.810.658.033)	(11.007.767.727)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(251.401.088.823)	(244.292.128.842)
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	(13.983.220.372)	(10.454.983.459)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	504.545.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
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	(38.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-



Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2022 đến 31/3/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/3/2021 (*)
1	2	3	4
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.135.689.372	337.081.957
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>	<i>(50.847.531.000)</i>	<i>(9.613.356.047)</i>
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	8.000.000.000	26.715.892.061
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	480.223.730.144	376.205.022.377
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(217.616.845.590)	(140.457.901.111)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>270.606.884.554</i>	<i>262.463.013.327</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(31.641.735.269)	8.557.528.438
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	61.691.370.942	29.928.379.415
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	30.049.635.673	38.485.907.853

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 25 tháng 4 năm 2022

Kế toán trưởng



Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Ghi chú: (*) Báo cáo LCTT cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 31/3/2021 Công ty lấy số liệu quý 1 năm 2021 trên Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2021 đã được công bố thông tin.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà được thành lập theo quyết định số 1274/QĐ – TTg ngày 26/09/2001 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc chuyển doanh nghiệp Nhà Nước thành Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy đăng ký kinh doanh số 3500444601 (số cũ 4903000036) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28/12/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 30 tháng 6 năm 2020, đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 03 tháng 8 năm 2021, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 28 tháng 10 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

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: 864.696.640.000 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 tháng 01 năm 2011, thay đổi lần thứ 08 ngày 11/01/2021 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 tháng 01 năm 2011, đăng ký thay đổi lần	Sản xuất vật liệu xây dựng, bê tông và các sản phẩm khác từ xi	51%

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
	thứ 07 ngày 07 tháng 8 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	măng; Xây lắp; kinh doanh bất động sản.	
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 1 ngày 20 tháng 8 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Xây dựng nhà ở	100%
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 tháng 01 năm 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 tháng 01 năm 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%

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. 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

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 - 50 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 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 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. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Tổng Giám đốc cho rằng việc giảm giá này không mang tính tạm thời.

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 các khoản chi phí khác

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

500
CỔ
C
HÀ
BÀ
RỊA
VŨNG
TÀU

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

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

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

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.

01/01/2022
31/3/2022
UN
SA

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

Doanh thu 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 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.

14/03/2022
KẾ TOÁN
CHÍNH

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	31/3/2022 VND	01/01/2022 VND
- Tiền mặt	1.526.932.234	1.537.046.511
- Tiền gửi ngân hàng	28.352.434.299	59.908.379.391
VND	28.193.635.537	59.904.904.879
USD	158.798.762	3.474.512
- Tiền đang chuyển	170.269.140	245.945.040
Cộng:	30.049.635.673	61.691.370.942

2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh	31/3/2022			01/01/2022		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng (*)
Cổ phiếu	110.435.626.075	110.435.401.084	(224.991)	9.544.906.075	9.544.550.884	(355.191)
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	1.055.791	830.800	(224.991)	1.055.791	700.600	(355.191)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN (BID)	82.952	82.952	-	82.952	82.952	-
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⁾	106.240.720.000	106.240.720.000	-	5.350.000.000	5.350.000.000	-
Cộng	110.435.626.075	110.435.401.084	(224.991)	9.544.906.075	9.544.550.884	(355.191)

(i) Cổ phiếu Công ty cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB): tăng do mua thêm 2.800.000 cổ phiếu với giá mua 36.000 đồng/CP và chi phí mua là 90.720.000 đồng.

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

	Từ 01/01/2022 đến 31/3/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/3/2021
	VND	VND
Số đầu năm	(355.191)	(826.391)
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	130.200	43.400
Số cuối kỳ	(224.991)	(782.991)

b/ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/3/2022		01/01/2022	
	VND		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 (1.346.400 CP)	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000

- Đầu tư vào Công ty liên kết

	31/3/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco (560.000 CP - 35%)	6.305.548.183	7.627.040.168
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn (271.880 CP -21,75%) (*)	2.718.800.000	2.718.800.000
Cộng	9.024.348.183	10.345.840.168

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/3/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	579.253.745.890	(219.360.000)	511.763.610.378	(219.360.000)
Các khách hàng khác	68.312.760.812	(5.878.448.823)	73.420.759.362	(5.878.448.823)
Cộng:	647.566.506.702	(6.097.808.823)	585.184.369.740	(6.097.808.823)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/3/2022	01/01/2022
	VND	VND
Nguyễn Thị Hạnh ⁽ⁱ⁾	84.223.262.000	33.226.462.000
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	2.922.371.481	5.901.171.481
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	20.109.410.180	11.173.020.730
Nguyễn Ngọc Tuấn	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Xây dựng Hồ Gia	2.540.000.000	2.540.000.000
Công ty CP LIEF Việt Nam	1.322.400.000	1.322.400.000
Công ty TNHH Xây dựng trang trí nội thất Mai Sơn	2.180.000.000	2.113.196.130
Công ty TNHH Kiến trúc Miền Đông	1.096.000.000	1.096.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thiên An Phát	-	1.530.608.000
Công ty TNHH Xây dựng kỹ thuật cơ điện VNEC	2.679.848.542	1.013.709.352
Công ty TNHH Redbud Việt Nam	3.040.400.000	3.040.400.000
Khoản trả cho tích lũy quỹ đất tại huyện Long Điền ⁽ⁱⁱ⁾	150.500.000.000	15.000.000.000
Hoàng Kim Minh ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18.000.000.000	18.722.970.000
Nguyễn Thị Phương Tâm ^(iv)	60.000.000.000	30.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	8.165.847.821	9.312.790.691
Cộng:	<u>366.779.540.024</u>	<u>145.992.728.384</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	20.109.410.180	11.173.020.730
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	<u>20.109.410.180</u>	<u>11.173.020.730</u>

- (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.
- (iv) Khoản thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương Tâm tiền mua cổ phần Công ty CP TM và DV Bất động sản nghi 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 ngắn hạn khác

a. Phải thu ngắn hạn khác	31/3/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	5.959.552.923	-	4.531.862.243	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	23.000.000		18.000.000	
Phải thu khác	2.422.704.274	-	1.366.295.899	
Cộng	8.405.257.197	-	5.916.158.142	-

b. Phải thu dài hạn khác	31/3/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
Ký quỹ, ký cược dài hạn	23.272.320.000		23.272.320.000	
<i>Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh BRVT⁽ⁱ⁾</i>	<i>23.250.000.000</i>		<i>23.250.000.000</i>	
<i>Công ty LBM</i>	<i>22.320.000</i>		<i>22.320.000</i>	
Cộng	23.272.320.000		23.272.320.000	

(i) Khoản ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án khu du lịch Đại Dương tại phường 11, Tp. Vũng Tàu cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

6. Hàng tồn kho	31/3/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
- Nguyên liệu, vật liệu	2.213.715.733		2.021.132.787	
- Công cụ, dụng cụ	2.379.000		115.277.174	
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	1.769.391.209.098		1.745.453.190.461	
- Thành phẩm	1.103.681.866		1.248.314.801	
- Thành phẩm bất động sản (**)	99.481.440.423		110.394.244.964	
- Hàng hóa	87.926.243		82.702.109	
Cộng giá gốc hàng tồn kho	1.872.280.352.363		1.859.314.862.296	
- 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	1.871.981.304.744		1.859.015.814.677	

	31/3/2022	01/01/2022
	VND	VND
(*) Chi phí SX, KD dở dang ngắn hạn	1.769.391.209.098	1.745.453.190.461
- Khu nhà ở phía Đông đường 3/2 (Hodeco Seavillage)	30.894.204.465	30.894.204.465
- Khu nhà ở Hải Đăng P12 (the Light City)	917.906.884.051	938.802.036.463
- 10.000m2 đất Ngọc Tước	-	372.906.718
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P9, VT	3.445.601.248	4.182.740.272
- Khu nhà ở phía Tây 3/2	72.619.048.021	72.600.696.988
- Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ (63.400m2)	1.100.142.539	11.552.809.671
- Khu du lịch Giải trí Đại Dương tại phường 11	654.154.809.911	640.341.688.283
- Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	-	7.852.144.844
- Chung cư Ecotown Phú Mỹ	6.506.435.144	6.358.286.996
- Khu DL sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhát	-	499.156.098
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2 tại phường 8	52.879.765.175	-
- Công trình khác	29.884.318.544	31.996.519.663
	31/3/2022	01/01/2022
	VND	VND
(**) Thành phẩm bất động sản	99.481.440.423	110.394.244.964
- Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (lô A)	35.837.653.213	35.837.653.213
- Khu dân cư Phú Mỹ	4.616.523.889	4.616.523.889
- Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Vũng Tàu (01 nền)	185.472.000	185.472.000
- Căn hộ Fusion Suites Vũng Tàu	58.841.791.321	58.841.791.321
- Chung cư Bình Giã Resident	-	10.912.804.541
	31/3/2022	01/01/2022
	VND	VND
7. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	956.598.669	956.598.669
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	956.598.669	956.598.669
- Cụm tiểu thủ CN & ĐT Phước Thắng	105.731.821.633	71.090.903.040
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	-	57.792.696.415
- Chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	1.609.090.909
- Khu đô thị sinh thái Vung Tau Wonderland	5.033.695.188	5.033.695.188
- Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (2.641,1m2)	43.891.307.774	43.891.307.774
- Khu biệt thự Trần Phú tại Bãi Dâu, Tp Vũng Tàu	87.482.768.224	87.171.973.013
- Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	9.511.553.935	-
- Khu nhà ở tại huyện Long Điền	377.611.928.722	375.204.482.239
- 10.000m2 đất Ngọc Tước	372.906.718	-

	31/3/2022	01/01/2022
	VND	VND
7. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		
- Khu DL sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhát	499.156.098	-
Cộng	632.700.827.870	642.750.747.247

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	1.562.553.392
Tăng/ (giảm) trong kỳ	
Số dư cuối kỳ	1.562.553.392
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	452.096.396
Khấu hao trong kỳ	48.829.794
Số dư cuối kỳ	500.926.190
Giá trị còn lại	
- Tại ngày đầu năm	1.110.456.996
- Tại ngày cuối kỳ	1.061.627.202

10. 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	38.622.950.780	56.364.100.780
- Tăng/(giảm) trong kỳ	-	10.912.804.541	10.912.804.541
- Số dư cuối kỳ	17.741.150.000	49.535.755.321	67.276.905.321
Giá trị hao mòn lũy kế			
- Số dư đầu năm	-	11.894.843.164	11.894.843.164
- Tăng/(giảm) trong kỳ	-	368.645.914	368.645.914
- Số dư cuối kỳ	-	12.263.489.078	12.263.489.078
Giá trị còn lại			
- Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	26.728.107.616	44.469.257.616
- Tại ngày cuối kỳ	17.741.150.000	37.272.266.243	55.013.416.243

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 01/01/2022 đến ngày 31/3/2022 theo chuẩn mực kế toán số 05: Bất động sản đầu tư do Chuẩn mực kế toán số 05 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Công ty cũng không tiến hành định giá lại bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/3/2022.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/3/2022 như sau:

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại Hodeco Plaza, TTTM phường 7, Tp. Vũng Tàu	41.189.097.935	10.317.406.143	30.871.691.792
TT thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, Tp. Vũng Tàu	8.074.195.742	1.345.699.297	6.728.496.445
Tầng lửng lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp. Vũng Tàu	7.100.807.103	553.595.648	6.547.211.455
Hầm để xe chung cư Bình Giã	10.912.804.541	46.787.990	10.866.016.551
Cộng	67.276.905.321	12.263.489.078	55.013.416.243

b. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

	Quyền sử dụng đất VND
Nguyên giá	
- Số dư đầu năm	9.125.272.848
- Tăng/(giảm) trong kỳ	-
- Số dư cuối kỳ	9.125.272.848
Giá trị hao mòn lũy kế	
- Số dư đầu năm	-
- Tăng/(giảm) trong kỳ	-
- Số dư cuối kỳ	-
Giá trị còn lại	
- Tại ngày đầu năm	9.125.272.848
- Tại ngày cuối kỳ	9.125.272.848

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 01/01/2022 đến ngày 31/3/2022 theo chuẩn mực kế toán số 05: Bất động sản đầu tư do Chuẩn mực kế toán số 05 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

11. Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang	31/3/2022	01/01/2022
	VND	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
12. Chi phí trả trước dài hạn	31/3/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	9.120.996.930	11.763.694.413
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	2.224.269.697	2.783.373.780
Chi phí các hoạt động của Văn phòng Công ty	1.036.572.197	1.402.819.428
Chi phí sửa chữa, cải tạo nhà cho thuê	277.633.662	370.178.216
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.530.137.894	1.302.338.030
Chi phí khác	1.065.005.870	1.480.266.443
Cộng	15.254.616.250	19.102.670.310
13. Phải trả người bán ngắn hạn	31/3/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	10.307.219.166	9.306.274.664
Công ty TNHH Anh Cường Thịnh	3.559.209.265	3.392.605.310
Công ty TNHH XD Kỹ thuật cơ điện VNEC	10.680.493.962	1.005.923.261
Công ty CP Phát Triển TM Toàn Khoa	7.215.629.181	7.009.265.300
Công ty TNHH TM-DV-XD Hoàng Anh	7.084.112.557	9.784.145.200
Doanh Nghiệp Tư nhân Yên Nhung	3.159.815.671	4.501.106.230
Công ty CP Tân Thành Nam	2.007.981.630	2.007.981.630
Công ty CP ĐT và KD VLXD FICO	5.093.725.296	3.241.656.200
Công ty TNHH Vạn Đức	3.030.992.363	2.216.743.000
Công ty CP ĐT TMDV LAMA IDICO	2.664.252.466	3.645.315.440
Đặng Phương Vy	7.124.465.000	26.797.250.000
Đỗ Văn Tặng	8.143.680.000	60.102.490.000
Đặng Văn Tàu	6.414.423.882	10.337.210.000

	31/3/2022	01/01/2022
	VND	VND
13. Phải trả người bán ngắn hạn		
Các nhà cung cấp khác	23.440.737.278	24.233.538.099
Cộng	99.926.737.717	167.581.504.334
Phải trả người bán là các bên liên quan	10.307.219.166	9.306.274.664
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	<i>10.307.219.166</i>	<i>9.306.274.664</i>



14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/3/2022	01/01/2022
	VND	VND
Các khách hàng mua bất động sản	153.046.129.602	199.213.003.290
Các khách hàng khác	973.374.028	638.893.199
Cộng:	154.019.503.630	199.851.896.489

15. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước

	01/01/2022	Số phải nộp	Số thực nộp	31/3/2022
	VND	VND	VND	VND
- Thuế GTGT	24.141.096.495	22.498.950.369	20.981.033.195	25.659.013.669
- Thuế TTDB	3.427.684	14.118.009	15.723.667	1.822.026
- Thuế TNDN	71.473.054.587	28.480.641.291	804.443.653	99.149.252.225
- Thuế TNCN	1.230.775.291	5.091.470.698	3.610.348.312	2.711.897.677
- Tiền sử dụng đất	-	3.458.000	3.458.000	-
- Các loại thuế khác	-	134.010.880	134.010.880	-
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	54.729.847.610	54.729.847.610	-
Cộng:	96.854.521.103	110.946.329.811	80.278.865.317	127.521.985.597

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/3/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí phải trả cho dự án 10.000m2 Ngọc Tước phường 8	1.726.759.545	1.726.759.545
Chi phí xây dựng khách sạn Fusion	3.605.265.108	3.605.265.108
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	341.790.289	341.790.289
Chi phí trích trước cho hoạt động khách sạn Fusion	3.015.293.178	1.362.841.463
Chi phí phải trả khác		564.922.818
Cộng:	8.689.108.120	7.601.579.223

17. Phải trả ngắn hạn khác

	31/3/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	322.315.359	570.276.072
- Bảo hiểm xã hội, y tế	636.134.244	70.552.574
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	917.817.480	529.122.715
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	552.460.559.245	454.432.079.813
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát</i>	<i>3.597.716.011</i>	<i>16.453.977.140</i>
<i>Phạm Thị Thu Lộc</i>	<i>6.400.000.000</i>	<i>6.400.000.000</i>
<i>Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion</i>	<i>1.556.701.821</i>	<i>2.939.216.091</i>
<i>Góp vốn dự án Đại Dương⁽ⁱ⁾</i>	<i>500.000.000.000</i>	<i>390.000.000.000</i>
<i>Góp vốn dự án nhà trẻ, khu văn hóa thể thao Phú Mỹ⁽ⁱⁱ⁾</i>	<i>17.398.750.000</i>	<i>17.398.750.000</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>23.507.391.413</i>	<i>21.240.136.582</i>
Cộng:	554.336.826.328	455.602.031.174

- (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.

18. Các khoản vay

a/ Vay ngắn hạn	31/3/2022 VND	Tăng/(giảm) trong kỳ VND	01/01/2022 VND
Vay ngắn hạn	355.954.011.657	78.696.266.415	277.257.745.242
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT ⁽¹⁾	99.890.157.837	20.776.872.910	79.113.284.927
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽²⁾	99.721.564.172	23.775.710.557	75.945.853.615
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu ⁽³⁾	39.007.547.400	(29.541.489.600)	68.549.037.000
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT ⁽⁴⁾	12.900.000.000	3.800.430.300	9.099.569.700
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn ⁽⁵⁾	42.434.742.248	42.434.742.248	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽⁶⁾	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Công ty TNHH Lương Gia ⁽⁷⁾	25.000.000.000	-	25.000.000.000
Vay khác ⁽⁸⁾	17.000.000.000	(2.550.000.000)	19.550.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	284.799.309.249	40.274.720.997	244.524.588.252
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT ⁽⁹⁾	56.000.000.000	-	56.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽¹⁰⁾	14.000.000.000	(2.392.661.440)	16.392.661.440
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽¹¹⁾	153.516.000.000	3.726.000.000	149.790.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽¹²⁾	16.237.692.173	1.215.265.361	15.022.426.812
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu ⁽¹³⁾	41.314.000.000	34.650.000.000	6.664.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT ⁽¹⁴⁾	655.500.000	-	655.500.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn ⁽¹⁵⁾	3.076.117.076	3.076.117.076	-
Cộng	640.753.320.906	118.970.987.412	521.782.333.494

(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 01/2021/600346/HĐTD ngày 30/11/2021; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức vay: 100.000.000.000 đồng (*Trong đó* đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn của khách hàng tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/600346/HĐTD ngày 30/11/2020 sang); Lãi suất: 8,25%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Hình thức đảm bảo tiền vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/3/2022: 69.023.620.223 đồng.

Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2021/600346/HĐ ngày 30/11/2021; Thời hạn thấu chi: Tối đa 59 ngày; Thời hạn hiệu lực: 12 tháng kể từ ngày 30/11/2021 đến ngày 30/11/2022; Hạn mức thấu chi: 20.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,6%/năm; Số dư nợ vay tại ngày 31/3/2022: 15.993.574.756 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 165.496.022.180 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/600327/HĐTD ngày 02/01/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 06 tháng; Lãi suất: 6,1%/năm; Hạn mức vay: 5.000.000.000 đồng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Tài sản đảm bảo của bên thứ ba; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 4.950.200.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/3/2022: 4.976.940.141 đồng

Hợp đồng số 01/2021/600377/HĐTD ngày 23/07/2021; Hạn mức vay: 30.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến ngày 23/7/2022; Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày cấp tín dụng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mờ 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 31/3/2022: 9.896.022.717 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 08/2021/25435/HĐHM ngày 29/11/2021; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng (*Trong đó* đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ bảo lãnh, mờ L/C (nếu có) của khách hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 07/2020/25435/HĐHM ngày 27/11/2020 sang); Lãi suất: 8,05%/năm; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mờ 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 31/3/2022 là: 99.721.564.172 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 95.008.000.000 đồng

(3) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.30358/2021/HĐTDHM-DN/PG BankVT ngày 28/9/2021; Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng (*Trong đó* đã bao gồm toàn

bộ dư nợ vay ngắn hạn của khách hàng tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 30325/2020/HĐHM-PN/PG BankVT ngày 06/08/2020; 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 8,5%/năm đến 9%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/3/2022: 39.007.547.400 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng;

- (4) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng cho vay hạn mức số 301.31/2021-HĐCVHM/NHCT880-HODECOCC ngày 20/12/2021; Hạn mức vay: 15.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến 20/12/2022; Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích vay: cho vay phục vụ thi công công trình; Lãi suất: 5,5%/năm; Tài sản đảm bảo: Các hợp đồng thế chấp tài sản bởi bên thứ ba; Số dư nợ vay tại ngày 31/3/2022: 12.900.000.000 đồng.
- (5) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 122/2021/HĐTD/TTKD.KDG/01 ngày 22/11/2021; Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: từ 9,5%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/3/2022: 14.344.714.896 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 61.750.000.000 đồng;
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 122/2021/HĐTD/TTKD.KDG/03 ngày 22/11/2021; Thời hạn thấu chi: Tối đa 12 tháng; Thời hạn hiệu lực: 12 tháng kể từ ngày 22/11/2021 đến ngày 22/11/2022; Hạn mức thấu chi: 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,25%/năm; Số dư nợ vay tại ngày 31/3/2022: 28.090.027.352 đồng
- (6) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 2022/HDC-VCB/HĐHM ngày 10/1/2022; Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: 7,0%/năm; Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/3/2022: 20.000.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 152.824.000.000 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 01/2021/PLHĐVV-PTN ngày 12/5/2021; Số dư nợ vay tại ngày 31/3/2022: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 25/05/2021 đến ngày 24/05/2022; 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 31/3/2022: 17.000.000.000 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: 9%/năm và được điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/3/2022: 154.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.

(10) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/4/2021; Số tiền vay: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng; 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 31/3/2022: 59.500.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 159.551.000.000 đồng.

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

Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8%/năm; Thời hạn vay: 60 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 QSSĐ hình thành từ vốn vay; Số dư nợ gốc tại ngày 31/3/2022: 76.198.250.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 35.000.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TD ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay: 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8%/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 31/3/2022: 85.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8%/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 31/3/2022: 400.979.456.266 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDHD/01 ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8%/năm đến 8,5%/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 31/3/2022: 14.602.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 6.496.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

(12) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất: Từ 9,2%/năm đến 9,6%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/3/2022: 77.783.201.122 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.237.692.173 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 10,55%/năm; Thời hạn cho vay 36 tháng; Thời hạn rút vốn: 30 ngày kể từ ngày 12/3/2021; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/3/2022: 13.336.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 6.664.000.000 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 10,7%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Thời hạn rút vốn: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2022: 173.367.545.855 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 34.650.000.000 đồng).

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

Hợp đồng cho vay hạn mức số 1301/2021-HĐCVHM/NHCT880-Hodeco ngày 22/02/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: trong vòng 3 tháng; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích vay: đầu tư trạm trộn bê tông; Lãi suất: 9,5%/năm; Tài sản đảm bảo: Trạm trộn bê tông; Giá trị tài sản thế chấp: 5.267.900.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/3/2022: 814.021.579 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 231.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay hạn mức số 3103/2021-HĐCVHM/NHCT880-Hodeco ngày 02/4/2021; Hạn mức vay: 1.830.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: trong vòng 3 tháng; Thời hạn vay: 48 tháng; Mục đích vay: đầu tư 03 xe trộn bê tông; Lãi suất: 9,5%/năm; Tài sản đảm bảo: 02 xe trộn bê tông; Giá trị tài sản thế chấp: 3.660.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/3/2022: 1.360.478.421 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 424.500.000 đồng).

(15) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 57/2021/HĐTD/TKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000.000 đồng; Lãi suất: 10.3%/năm; Thời hạn vay: 72 tháng; Mục đích: thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu Đô thị Phước Thắng, Phường 12, Tp. Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/3/2022: 64.598.458.600 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 3.076.117.076 đồng)

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 591.050.000.000 đồng.

b) Vay dài hạn

	31/3/2022	Tăng/(giảm) trong kỳ	1/1/2022
	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT ⁽¹⁶⁾	98.000.000.000	(14.000.000.000)	112.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽¹⁷⁾	45.500.000.000	(3.500.000.000)	49.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽¹⁸⁾	423.263.706.504	(47.129.000.000)	470.392.706.504
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽¹⁹⁾	61.545.508.949	9.233.904.977	52.311.603.972
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu ⁽²⁰⁾	145.389.545.855	137.051.545.855	8.338.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT ⁽²¹⁾	1.519.000.000	(163.875.000)	1.682.875.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn ⁽²²⁾	61.522.341.524	29.812.710.924	31.709.630.600
Các cá nhân khác ⁽²³⁾	128.393.123.288	32.250.000.000	96.143.123.288
Cộng	965.133.226.120	143.555.286.756	821.577.939.364

- (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: 9%/năm và được điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/3/2022: 154.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng).
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.
- (17) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/4/2021; Số tiền vay: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng; 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 31/3/2022: 59.500.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng).
- (18) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, CN Vũng Tàu
- Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8%/năm; Thời hạn vay: 60 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 QSSĐ hình thành từ vốn vay; Số dư nợ gốc tại ngày 31/3/2022: 76.198.250.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 35.000.000.000 đồng).
- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay: 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8%/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 31/3/2022: 85.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng).
- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8%/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 31/3/2022: 400.979.456.266 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng).
- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDĐH/01 ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8%/năm đến 8,5%/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 31/3/2022: 14.602.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 6.496.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

(19) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất: Từ 9,2%/năm đến 9,6%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/3/2022: 77.783.201.122 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.237.692.173 đồng).

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

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20142/2021/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 01/4/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Lãi suất 10,55%/năm; Thời hạn cho vay 36 tháng; Thời hạn rút vốn: 30 ngày kể từ ngày 12/3/2021; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/3/2022: 13.336.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 6.664.000.000 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 10,7%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Thời hạn rút vốn: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2022: 173.367.545.855 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 34.650.000.000 đồng).

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

Hợp đồng cho vay hạn mức số 1301/2021-HĐCVHM/NHCT880-Hodeco ngày 22/02/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: trong vòng 3 tháng; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích vay: đầu tư trạm trộn bê tông; Lãi suất: 9,5%/năm; Tài sản đảm bảo: Trạm trộn bê tông; Giá trị tài sản thế chấp: 5.267.900.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/3/2022: 814.021.579 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 231.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay hạn mức số 3103/2021-HĐCVHM/NHCT880-Hodeco ngày 02/4/2021; Hạn mức vay: 1.830.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: trong vòng 3 tháng; Thời hạn vay: 48 tháng; Mục đích vay: đầu tư 03 xe trộn bê tông; Lãi suất: 9,5%/năm; Tài sản đảm bảo: 02 xe trộn bê tông; Giá trị tài sản thế chấp: 3.660.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/3/2022: 1.360.478.421 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 424.500.000 đồng).

(22) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, CN Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 57/2021/HDTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000.000 đồng; Lãi suất: 10.3%/năm; Thời hạn vay: 72 tháng; Mục đích: thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu Đô thị Phước Thắng, Phường 12, Tp. Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/3/2022: 64.598.458.600 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 3.076.117.076 đồng)

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 591.050.000.000 đồng.

(23) Khoản vay dài hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Kỳ hạn vay: 36 tháng; Tài sản đảm bảo: Không. Số dư nợ vay tại ngày 31/3/2022: 128.393.123.288 đồng.

19. Dự phòng phải trả

a. Dự phòng phải trả ngắn hạn

	31/3/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình An, phường 10	996.840.420	996.840.420
Cộng	996.840.420	996.840.420

b. Dự phòng phải trả dài hạn

	31/3/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	552.747.992	564.387.611
Cộng	552.747.992	564.387.611

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

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

20.2. Vốn góp của chủ sở hữu

	Từ 01/01/2022 đến 31/3/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/3/2021
	VND	VND
+ Vốn góp đầu năm	864.696.640.000	665.158.370.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	864.696.640.000	665.158.370.000
+ Cổ phiếu quỹ	-	-

20.3. Cổ phiếu

	31/3/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	86.469.664	86.469.664
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	86.469.664	86.469.664
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>86.469.664</i>	<i>86.469.664</i>
Cổ phiếu quỹ	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	86.469.664	86.469.664
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>86.469.664</i>	<i>86.469.664</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 1/2022 VND	Quý 1/2021 VND
- Doanh thu bán hàng	34.471.364.119	34.082.788.153
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.766.839.267	22.658.255.438
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	25.454.545
- Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	336.615.498.209	244.639.879.212
Cộng:	399.853.701.595	301.406.377.348
02. Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý 1/2022 VND	Quý 1/2021 VND
Hàng bán bị trả lại	-	5.518.523.349
Cộng:	-	5.518.523.349
03. Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ	Quý 1/2022 VND	Quý 1/2021 VND
- Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa	34.471.364.119	34.082.788.153
- Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	28.766.839.267	22.658.255.438
- Doanh thu thuần hợp đồng XD	-	25.454.545
- Doanh thu thuần kinh doanh BĐS	336.615.498.209	239.121.355.863
Cộng:	399.853.701.595	295.887.853.999
04. Giá vốn hàng bán	Quý 1/2022 VND	Quý 1/2021 VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	29.795.997.467	30.424.614.140
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	29.439.923.334	28.030.935.580
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	-
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	181.119.460.031	115.122.618.354
Cộng:	240.355.380.832	173.578.168.074

05. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 1/2022 VND	Quý 1/2021 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.689.372	17.823.157
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.120.000.000	319.258.800
- Lãi bán hàng trả chậm, trả góp	155.537.588	81.187.685
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
Cộng:	1.291.226.960	418.269.642
	Quý 1/2022 VND	Quý 1/2021 VND
06. Chi phí tài chính		
- Lãi tiền vay	17.037.289.644	9.695.346.443
- Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá khoản đầu tư ngắn hạn	(130.200)	(43.400)
- Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng:	17.037.159.444	9.695.303.043
	Quý 1/2022 VND	Quý 1/2021 VND
07. Thu nhập khác		
- Thu nhập từ thanh lý nhượng bán TSCĐ	-	375.128.059
- Các khoản khác	60.668.556	77.563.505
Cộng:	60.668.556	452.691.564
	Quý 1/2022 VND	Quý 1/2021 VND
08. Chi phí khác		
- Các khoản bị phạt, truy thu	-	169.181.945
- Các khoản khác	7.210.751	42.601.746
Cộng:	7.210.751	211.783.691

09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Quý 1/2022 VND	Quý 1/2021 VND
- Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	68.454.641.166	24.017.980.690
- Chi phí nhân công	31.195.739.528	12.042.910.403
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.935.016.255	3.669.214.882
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.628.648.328	22.333.403.040
- Chi phí khác bằng tiền	83.982.368.866	31.466.535.836
Cộng:	234.196.414.143	93.530.044.851

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 1 năm 2022:

Chỉ tiêu	KD Bất động sản	Xây dựng	Thương mại & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	336.615.498.209	-	63.238.203.386	399.853.701.595
Chi phí bộ phận	(181.119.460.031)	-	(59.235.920.801)	(240.355.380.832)
Kết quả kinh doanh bộ phận	155.496.038.178	-	4.002.282.585	159.498.320.763
Doanh thu tài chính				1.291.226.960
Chi phí tài chính				(17.037.159.444)
Lãi/(lỗ) trong cty liên kết				(1.321.491.985)
Chi phí bán hàng				(7.853.605.706)
Chi phí quản lý DN				(8.099.975.706)
Thu nhập khác				60.668.556
Chi phí khác				(7.210.751)
Thuế TNDN hiện hành				(28.480.641.291)
Thuế TNDN hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế				98.050.131.396

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 Quý 1 năm 2022, 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	Số dư cuối kỳ phải thu/(Phải trả)
		VND
- Trả trước ngắn hạn cho người bán		20.109.410.180
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	20.109.410.180
- Phải trả về thi công xây dựng		(10.307.219.166)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	(10.307.219.166)

3. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận

Đơn vị tính: đồng

Nội dung	Quý 1/2021	Quý 1/2022	Chênh lệch
Doanh thu thuần	295.887.853.999	399.853.701.595	103.965.847.596
Lợi nhuận sau thuế TNDN	78.452.989.645	98.050.131.396	19.597.141.751

Doanh thu thuần hợp nhất quý 1 năm 2022 tăng 35,14%; lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất quý 1 năm 2022 tăng 24,98% so với cùng kỳ liền năm trước, nguyên nhân: Doanh thu quý 1 năm 2022 được ghi nhận chủ yếu từ một phần dự án The Light city giai đoạn 1 và từ các dự án Ngọc Tước 2, Ecotown Phú Mỹ.

Vũng Tàu, ngày 25 tháng 4 năm 2022

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

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 01/01/2022 đến ngày 31/3/2022

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính: đồng						Tổng cộng
		Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác (Fusion)		
I	NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH							
1	Số dư đầu năm	45.331.843.637	34.879.320.173	43.716.811.381	3.201.639.733	297.542.449.533	424.672.064.457	
2	Số tăng trong kỳ	-	41.000.000	2.994.577.778	34.838.053	-	3.070.415.831	
	- Mua sắm mới	-	41.000.000	2.994.577.778	34.838.053	-	3.070.415.831	
	- Xây dựng mới	-	-	-	-	-	-	
3	Giảm trong kỳ	(350.306.819)	(110.600.000)	-	(196.056.700)	-	(656.963.519)	
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	
	- Giảm khác	(350.306.819)	(110.600.000)	-	(196.056.700)	-	(656.963.519)	
4	Số dư cuối kỳ	44.981.536.818	34.809.720.173	46.711.389.159	3.040.421.086	297.542.449.533	427.085.516.769	
II	GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
1	Số dư đầu năm	21.636.118.032	25.155.738.054	22.342.664.811	2.435.171.367	13.033.017.555	84.602.709.819	
2	Khấu hao trong kỳ	511.515.782	307.813.871	832.145.434	80.228.801	1.785.836.659	3.517.540.547	
3	Giảm khác	(260.081.819)	(110.600.000)	-	(196.056.700)	-	(566.738.519)	
4	Số dư cuối kỳ	21.887.551.995	25.352.951.925	23.174.810.245	2.319.343.468	14.818.854.214	87.553.511.847	
III	GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH							
1	Tại ngày đầu năm	23.695.725.605	9.723.582.119	21.374.146.570	766.468.366	284.509.431.978	340.069.354.638	
2	Tại ngày cuối kỳ	23.093.984.823	9.456.768.248	23.536.578.914	721.077.618	282.723.595.319	339.532.004.922	

PHỤ LỤC 02

VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/3/2022

Chi tiết	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	LNST chưa phân phối và các quỹ		Đơn vị tính: đồng	
				Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
SỐ DƯ ĐẦU NĂM TRƯỚC	665.158.370.000	84.785.554.877	(10.568.802.507)	103.700.238.464	278.636.906.518	20.426.353.535	1.142.138.620.887
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	166.280.370.000	-	-	(166.280.370.000)	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	309.339.306.260	1.910.045.038	311.249.351.298
- Bán cổ phiếu quỹ	-	14.547.089.554	10.568.802.507	-	-	-	25.115.892.061
- Phát hành cổ phiếu ESOP	33.257.900.000	-	-	-	-	-	33.257.900.000
- Trích lập các quỹ	-	-	-	23.173.932.776	(51.380.323.274)	(104.970.414)	(28.311.360.912)
- Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	-	-	-	-	-	1.600.000.000	1.600.000.000
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(1.072.914.377)	(1.072.914.377)
SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY	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
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	96.981.156.709	1.068.974.687	98.050.131.396
- Trích lập các quỹ ⁽ⁱ⁾	-	-	-	31.067.706.336	(70.163.119.008)	-	(39.095.412.672)
SỐ DƯ CUỐI KỲ	864.696.640.000	99.332.644.431	-	157.941.877.576	397.133.557.205	23.827.488.469	1.542.932.207.681

(i) Công ty đã trích lập các quỹ từ Lợi nhuận sau thuế năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 18/NQ.ĐHCD ngày 31/3/2022

H
O
D
E
C
O

U
A
S

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

