



Số: 481 /CV-PTN

Vũng Tàu, ngày 18 tháng 8 năm 2023

V/v: Giải trình doanh thu – lợi nhuận trên báo cáo
tài chính đã được soát xét 6 tháng đầu năm 2023

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ số liệu của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được soát xét 6 tháng đầu năm 2023;

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (mã chứng khoán: HDC) giải trình chênh lệch doanh thu và lợi nhuận sau thuế TNDN 6 tháng đầu năm 2023 so với cùng kỳ 2022 trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã soát xét 6 tháng đầu năm 2023 như sau:

- Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét: (đơn vị tính: triệu đồng)

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2023	Chênh lệch	Tỷ lệ %
Doanh thu thuần	695.440	242.805	(452.635)	(65,09)%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	175.811	53.683	(122.128)	(69,47)%

- Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét: (đơn vị tính: triệu đồng)

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2023	Chênh lệch	Tỷ lệ %
Doanh thu thuần	780.089	305.903	(474.186)	(60,79)%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	177.112	51.596	(125.516)	(70,87)%
LN sau thuế của công ty mẹ	175.507	51.911	(123.596)	(70,42)%

Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2023 giảm so với cùng kỳ liên năm trước. Nguyên nhân do những khó khăn chung của thị trường bất động sản gây ảnh hưởng đến công tác bán hàng của Công ty trong 6 tháng đầu năm 2023.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên.
- P.Kế toán Tài chính
- Lưu VP.



LÊ VIỆT LIÊN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Của CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ
BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023



NỘI DUNG	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	14 - 56

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023.

Khái quát chung về Công ty

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 30 ngày 13 tháng 7 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Tên tiếng nước ngoài : Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company
Tên viết tắt : HODECO
Trụ sở chính : Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP. Vũng Tàu
Điện thoại/Fax : 0254.3856274 – 0254.3850091/0254.3856205
E-Mail/Web : info@hodeco.vn/ www.hodeco.com.vn

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Điều hành tour du lịch.

Vốn điều lệ : 1.351.048.810.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 135.104.881 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

Chi nhánh của Công ty

Địa chỉ

Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn
Hodeco

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

Các công ty con, công ty liên kết

Địa chỉ

Tỷ lệ
lợi ích

Công ty con

Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Số 23 Nguyễn Hữu Cầu, phường 3, TP. Vũng Tàu	51%
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Thôn 9 Gò Găng, xã Long Sơn, TP. Vũng Tàu.	60%
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, P. 7, TP. Vũng Tàu.	100%

Công ty liên kết

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Số 203 Lê Hồng Phong, phường 8, TP. Vũng Tàu	35%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, P. 7, TP. Vũng Tàu.	47,27%
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Thôn Kê Gà, xã Tân Thành, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận	34,85%

Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 là: 51.595.895.240 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 là: 177.111.597.143 đồng).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2023 là: 194.842.846.523 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2023 lợi nhuận chưa phân phối là: 502.888.021.205 đồng).

Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất

Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ.ĐHCĐ ngày 21/04/2023, Công ty đã phát hành 27.019.188 cổ phiếu để chia cổ tức. Số lượng cổ phiếu sau phát hành là 135.104.881 cổ phiếu. Sở giao dịch chứng khoán đã có Quyết định số 1214/QĐ-SGDHCM ngày 17/07/2023 chấp nhận số lượng chứng khoán thay đổi niêm yết là 27.019.188 cổ phiếu.

Ngày 13 tháng 7 năm 2023, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 29 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 1.351.048.810.000 đồng.

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị

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

Ban điều hành

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng

Ban kiểm soát

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

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đoàn Hữu Thuận – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Lê Viết Liên – Tổng Giám đốc Công ty, được ông Đoàn Hữu Thuận ủy quyền để ký báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023 theo giấy ủy quyền số 175/GUQ-PTN ngày 23/04/2021.

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP; Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020; Thông Tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 về qui định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo Thông Tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 của Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 56 kèm theo.

Phê duyệt bởi Hội đồng quản trị



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 18 tháng 8 năm 2023

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Tổng Giám đốc
Lê Viết Liên



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 460 /BCKT/TC

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu*

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 18 tháng 8 năm 2023, từ trang 7 đến trang 56 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 18 tháng 8 năm 2023
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
Phó Tổng Giám đốc



Trần Tuấn Ninh
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 3964-2022-133-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.368.618.029.113	2.270.925.614.282
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	10.533.774.498	11.542.397.498
111	Tiền		10.533.774.498	11.542.397.498
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		83.349.349.332	71.590.101.632
121	Chứng khoán kinh doanh	V.2a	113.422.443.135	111.442.477.635
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2a	(30.469.693.803)	(40.248.976.003)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	396.600.000	396.600.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.113.359.782.587	1.088.700.452.587
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	702.971.737.440	703.687.852.136
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	360.233.021.766	337.377.288.437
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	10.500.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	56.561.402.247	43.787.486.930
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.3	(6.406.378.866)	(6.652.174.916)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	Hàng tồn kho	V.6	1.154.537.566.757	1.091.525.585.650
141	Hàng tồn kho		1.154.836.614.376	1.091.824.633.269
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(299.047.619)	(299.047.619)
150	Tài sản ngắn hạn khác		6.837.555.939	7.567.076.915
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	6.780.525.092	7.245.656.354
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	263.968.284
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14a	57.030.847	57.452.277
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		2.177.789.870.368	2.150.915.152.189
210	Các khoản phải thu dài hạn		22.320.000	22.320.000
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	Phải thu dài hạn khác	V.5b	22.320.000	22.320.000
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	Tài sản cố định		320.804.091.302	327.580.387.031
221	Tài sản cố định hữu hình	V.8	319.862.757.492	326.533.496.297
222	Nguyên giá		422.531.600.239	423.532.096.912
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(102.668.842.747)	(96.998.600.615)
224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	Nguyên giá		-	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
227	Tài sản cố định vô hình	V.9	941.333.810	1.046.890.734
228	Nguyên giá		1.700.353.392	1.700.353.392
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(759.019.582)	(653.462.658)
230	Bất động sản đầu tư	V.10	58.846.268.811	59.653.030.357
231	Nguyên giá		73.103.185.738	73.103.185.738
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(14.256.916.927)	(13.450.155.381)
240	Tài sản dở dang dài hạn		1.092.883.151.046	1.071.967.218.584
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.11	1.091.273.251.302	1.070.357.318.840
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.609.899.744	1.609.899.744
250	Đầu tư tài chính dài hạn	V.2c	701.505.690.737	686.626.314.533
251	Đầu tư vào công ty con		-	-
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		688.041.690.737	673.162.314.533
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		13.464.000.000	13.464.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	Tài sản dài hạn khác		3.728.348.472	5.065.881.684
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	3.074.456.424	4.411.989.636
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		653.892.048	653.892.048
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
269	Lợi thế thương mại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.546.407.899.481	4.421.840.766.471

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		2.679.230.750.267	2.558.068.914.241
310	Nợ ngắn hạn		1.662.280.007.479	1.588.033.476.517
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	118.510.680.435	137.102.897.815
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	179.370.546.853	94.063.621.028
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14b	259.217.822.749	247.579.712.635
314	Phải trả người lao động		2.902.189.345	10.839.152.428
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	27.764.786.316	17.561.356.547
316	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		45.854.545	73.849.073
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.16a	356.512.509.531	335.059.472.895
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.18a	660.694.156.006	721.810.481.389
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.17	407.388.622	407.388.622
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		56.854.073.077	23.535.544.085
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	Nợ dài hạn		1.016.950.742.788	970.035.437.724
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	Phải trả dài hạn khác	V.16b	1.485.270.374	1.570.900.374
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.18b	1.015.465.472.414	968.464.537.350
339	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.867.177.149.214	1.863.771.852.230
410	Vốn chủ sở hữu		1.867.177.149.214	1.863.771.852.230
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.19	1.351.048.810.000	1.080.856.930.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.351.048.810.000	1.080.856.930.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.19	99.332.644.431	99.332.644.431
413	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
415	Cổ phiếu quỹ (*)	V.19	-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.19	200.918.847.838	158.173.858.021
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.19	194.842.846.523	502.888.021.205
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		142.931.662.591	83.520.702.271
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		51.911.183.932	419.367.318.934
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	V.19	21.034.000.422	22.520.398.573
430	Nguồn kinh phí		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.546.407.899.481	4.421.840.766.471

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Dương Thị Ngọc


Mai Thị Tuyết Lan


Lê Việt Liên

Lập, ngày 18 tháng 8 năm 2023

Ghi chú: Số liệu trong các chi tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	305.903.004.047	785.447.442.313
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	-	5.358.598.369
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.3	305.903.004.047	780.088.843.944
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	182.268.527.938	465.132.189.132
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		123.634.476.109	314.956.654.812
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	2.897.807.048	4.146.942.154
22	Chi phí tài chính	VI.6	34.824.560.284	56.269.686.890
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		44.457.505.484	36.801.466.890
25	Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		66.326.204	(1.088.093.960)
26	Chi phí bán hàng	VI.7	8.377.727.755	16.008.050.698
27	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.8	19.993.925.569	19.877.415.792
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		63.402.395.753	225.860.349.626
31	Thu nhập khác		898.454.375	1.980.263.950
32	Chi phí khác		93.288.214	51.688.516
40	Lợi nhuận khác	VI.9	805.166.161	1.928.575.434
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		64.207.561.914	227.788.925.060
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	12.611.666.674	50.677.327.917
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		51.595.895.240	177.111.597.143
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		51.911.183.932	175.507.095.444
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(315.288.692)	1.604.501.699
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.11	478	2.021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Dương Thị Ngọc

Mai Thị Tuyết Lan



Lê Viết Liên

Lập, ngày 18 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	Lợi nhuận trước thuế		64.207.561.914	227.788.925.060
	Điều chỉnh cho các khoản			-
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		8.095.690.140	7.794.645.115
03	Các khoản dự phòng		(10.025.078.250)	19.632.109.033
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền		-	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.104.648.900)	(2.799.803.496)
06	Chi phí lãi vay		44.457.505.484	36.801.466.890
08	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLB		103.631.030.388	289.217.342.602
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(31.848.737.036)	(358.095.207.370)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(83.927.913.569)	(315.096.812.396)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		106.271.349.707	138.508.595.925
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		1.802.664.474	8.886.534.348
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(1.979.965.500)	(100.890.720.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(50.061.756.080)	(36.801.466.890)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11.435.974.991)	(2.836.659.932)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		9.690.000	13.420.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.873.779.842)	(19.429.791.620)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		18.586.607.551	(396.524.765.333)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và tài sản dài hạn khác		(630.848.089)	(18.515.978.193)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		377.272.727	213.888.890
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.500.000.000)	(396.600.000)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		16.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(15.000.000.000)	(48.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		186.950.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		46.785.130	3.674.008.566
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(4.519.840.232)	(63.024.680.737)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		465.534.430.354	806.355.534.935
34	Tiền trả nợ gốc vay		(479.649.820.673)	(379.831.170.568)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(960.000.000)	(1.320.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(15.075.390.319)	425.204.364.367

BÁO CÁO
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(1.008.623.000)	(34.345.081.703)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		11.542.397.498	61.691.370.942
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	10.533.774.498	27.346.289.239

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Việt Liên

Lập, ngày 18 tháng 8 năm 2023

Mẫu số: B 09a-DN/HN

THUYẾT MINH
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 30, ngày 13 tháng 7 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ : 1.351.048.810.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 135.104.881 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

2. Cấu trúc Công ty

Chi nhánh của Công ty

Địa chỉ

Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn
HODECO

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

Các công ty con, công ty liên kết

Lĩnh vực kinh doanh chính

Vốn % %
điều lệ Sở hữu Biểu
quyết

Công ty con

Công ty CP 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

Công ty liên kết

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	16 tỷ đồng	35	35
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú, giải trí	645 tỷ đồng	47,27	47,27
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Dịch vụ bất động sản	330 tỷ đồng	34,85	34,85

3. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp và dịch vụ.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Công ty từ 02 năm đến 04 năm.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của xây lắp và dịch vụ của Công ty không quá 12 tháng.

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

1. Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính theo đồng Việt Nam.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính hợp nhất do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền đang chuyển và các khoản tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền thì được coi là các khoản tương đương tiền.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1. Nguyên tắc ghi nhận

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết). Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát của chính sách này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận

bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính

2.2. Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng đầu tư cho mỗi khoản đầu tư tài chính bằng số vốn đã đầu tư và tính theo công thức sau:

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

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán:

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được tính cho mỗi loại chứng khoán và tính theo công thức sau:

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

3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và luôn được phản ánh theo giá gốc trong thời gian tiếp theo. Dự phòng phải thu khó đòi được trình bày trên một tài khoản riêng.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản, giải thể hay các khó khăn tương tự hoặc các khoản phải thu có bằng chứng chắc chắn không thể thu được.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4. Hàng tồn kho

4.1. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

4.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

4.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp Kế khai thường xuyên.

4.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ kế toán cho các sản phẩm lỗi thời, hư hỏng, kém chất lượng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

5.1. Công cụ, dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng.

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

5.2. Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 02 năm.

5.3. Chi phí trả trước khác

Chi phí trả trước khác phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 03 năm.

6. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

6.1. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Các chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu cho Công ty và chi phí đó được xác định một cách đáng tin cậy. Tất cả các chi phí sửa chữa và bảo trì khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	:	06 - 47 năm
- Máy móc, thiết bị	:	04 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	:	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng, quản lý	:	03 - 08 năm
- Tài sản hữu hình khác	:	03 - 15 năm

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định hữu hình được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý, nhượng bán với giá trị còn lại và chi phí thanh lý, được ghi nhận là thu nhập khác (lãi) hoặc chi phí khác (lỗ) trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

6.2. Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao. Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Khấu hao phần mềm máy vi tính được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính: 8 năm.

Lãi, lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định vô hình được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý, nhượng bán với giá trị còn lại và chi phí thanh lý, được ghi nhận là thu nhập khác (lãi) hoặc chi phí khác (lỗ) trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

7. Bất động sản đầu tư

7.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

7.2. Phương pháp khấu hao

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

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

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn là các chi phí đầu tư xây dựng bất động sản để bán nhưng vượt quá chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty tại thời điểm báo cáo.

9. Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả người bán, phải trả nợ vay và phải trả khác là các khoản nợ được xác định về giá trị và thời gian và được ghi nhận theo nghĩa vụ thực tế phát sinh trong tương lai, liên quan đến hàng hóa, dịch vụ Công ty đã nhận được.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

10. Vay

Các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

11. Vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	:	94.668.231.736 đồng
Trong đó:		
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	50.210.726.252 đồng
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	44.457.505.484 đồng

12. Chi phí phải trả

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

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

13. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

14.1. Vốn góp của chủ sở hữu

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

14.2. Thặng dư vốn cổ phần

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

14.3. Cổ phiếu quỹ

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

14.4. Các quỹ

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

Việc sử dụng các quỹ phải được sự phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị hoặc 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.

15. Phân phối lợi nhuận

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

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do

đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

16.1. Doanh thu bán hàng

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

Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác)

Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

16.2. Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

Xác định được 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.

16.3. Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

16.4. Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

16.5. Doanh thu xây dựng

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

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

16.6. Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

16.7. Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

18. Giá vốn hàng bán

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

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

19.1. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

19.2. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

20. Lợi nhuận khác

20.1. Thu nhập khác

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

20.2. Chi phí khác

Gồm những khoản chi phí phát sinh do các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động thông thường của Công ty.

21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại, Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ trước.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại công ty là: 20%.

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

22. Báo cáo bộ phận

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

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

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

23. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, yêu cầu Ban Tổng Giám

độc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, các khoản nợ phải trả và việc trình bày các tài sản tiềm tàng và các khoản nợ phải trả tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự thận trọng và hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

24. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và các khoản vay.

25. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN TRÌNH BÀY BỔ SUNG CHO NỘI DUNG TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	4.219.045.323	749.584.534
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.314.729.175	10.454.871.330
VND	6.197.981.158	9.931.253.500
USD	116.748.017	523.617.830
Tiền đang chuyển	-	337.941.634
Cộng	10.533.774.498	11.542.397.498

Trong tiền và tương đương tiền tại ngày 30/06/2023 có gốc ngoại tệ là: 5.310,51 USD; tại ngày 31/12/2022 có gốc ngoại tệ là: 22.372,05 USD.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ VND			Số đầu năm VND				
	SL	Giá gốc	⁽¹⁾ Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Chứng khoán kinh doanh (Cổ phiếu)	113.422.443.135	(30.469.693.803)	82.952.749.332	111.442.477.635	(40.248.976.003)	71.193.501.632		
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	798.148	4.193.767.332	-	4.193.767.332	798.148	4.193.767.332	-	4.193.767.332
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)	4.267.499	107.248.710.303	(30.433.728.303)	76.814.982.000	4.267.499	107.248.710.303	(40.248.976.003)	66.999.734.300
Tổng Công ty CP Dịch vụ kỹ thuật dầu khí Việt Nam (PVS)	60.000	1.979.965.500	(35.965.500)	1.944.000.000	-	-	-	-
Cộng	113.422.443.135	(30.469.693.803)	82.952.749.332	111.442.477.635	(40.248.976.003)	71.193.501.632		

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

	Số đầu năm		Số cuối kỳ	
	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022	VND
Trích lập dự phòng bổ sung	(40.248.976.003)	(355.191)	(19.468.220.000)	-
Hoàn nhập dự phòng	(35.965.500)	9.815.247.700	-	-
Số cuối kỳ	(30.469.693.803)	(19.468.575.191)		

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

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

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ VND			Số đầu năm VND		
	SL	%	Giá gốc phòng	SL	%	Giá gốc phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	560.000	35,00	6.943.606.728	-	-	688.041.690.737
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	30.490.000	47,27	569.895.822.645	-	-	688.041.690.737
Công ty CP TM & DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	11.500.000	34,85	108.483.461.364	-	-	108.483.461.364
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn	271.880	21,75	2.718.800.000	-	-	2.718.800.000
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty CP cấp nước Châu Đức	1.683.000		13.464.000.000	-	-	13.464.000.000
Cộng			701.505.690.737			701.505.690.737
						686.626.314.533

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Số cuối kỳ VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	632.878.683.975	(219.360.000)	637.359.805.365	(219.360.000)
Các khách hàng khác	70.093.053.465	(6.187.018.866)	66.328.046.771	(6.432.814.916)
Cộng	702.971.737.440	(6.406.378.866)	703.687.852.136	(6.652.174.916)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ông Đặng Văn Tàu ⁽ⁱ⁾	117.307.500.000	109.307.500.000
Ông Hoàng Kim Minh ⁽ⁱⁱ⁾	98.781.500.000	98.781.500.000
Bà Nguyễn Thị Hạnh ⁽ⁱⁱⁱ⁾	94.223.262.000	94.223.262.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	16.124.473.000	-
Các nhà cung cấp khác	33.796.286.766	35.065.026.437
Cộng	360.233.021.766	337.377.288.437
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)	16.124.473.000	-

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

5. Phải thu khác

a) Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tạm ứng	9.785.901.604	11.457.281.096
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.000.000	18.000.000
Phải thu khác	46.757.500.643	32.312.205.834
Công ty CP Đầu tư và Phát triển SAKURA ⁽ⁱ⁾	33.700.000.000	23.700.000.000
Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	5.576.199.757	4.444.449.757
Cổ tức và lợi nhuận được chia	2.800.407.200	-
Các khoản phải thu khác	4.680.893.686	4.167.756.077
Cộng	56.561.402.247	43.787.486.930
Phải thu khác là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)	5.576.199.757	4.542.193.409

(i) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 486/HĐ-PTN ngày 25/11/2021 thực hiện dự án Khu dịch vụ du lịch Biển Đá Vàng tại xã Tân Thành, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

b) Phải thu dài hạn khác	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	22.320.000	22.320.000
Cộng	22.320.000	22.320.000

6. Hàng tồn kho	Số cuối kỳ VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.060.326.398	(299.047.619)	3.385.548.516	(299.047.619)
Công cụ, dụng cụ	188.077.958	-	31.160.000	-
Chi phí sản xuất, KD dở dang ⁽ⁱ⁾	1.054.787.342.819	-	987.988.358.336	-
Thành phẩm	755.441.653	-	756.672.015	-
Hàng hóa	100.471.711	-	101.416.676	-
Hàng hoá bất động sản ⁽ⁱⁱ⁾	94.944.953.837	-	99.561.477.726	-
Cộng	1.154.836.614.376	(299.047.619)	1.091.824.633.269	(299.047.619)

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở phức hợp The Light City, P.12, TP. Vũng Tàu	886.691.173.783	811.158.486.221
Khu nhà ở phía Tây đường 3/2	70.206.826.525	73.428.198.679
Khu Biệt thự Ngọc Trục 2 tại phường 8, TP. Vũng Tàu	23.863.565.488	34.065.017.717
Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	34.689.471.300	34.653.471.300
Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ	15.902.248.791	10.691.993.666
Chung cư Ecotown Phú Mỹ	7.658.949.838	7.658.949.838
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình tại P.9, TP. Vũng Tàu	3.456.083.880	3.462.504.066
Các công trình khác	12.319.023.214	12.869.736.849
Cộng	1.054.787.342.819	987.988.358.336

(ii) Hàng hóa bất động sản	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Căn hộ Fusion Suites tại số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	61.738.950.641	61.738.950.641
Chung cư Lô A, số 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Vũng Tàu	33.020.531.196	33.020.531.196
Khu dân cư Phú Mỹ, TX. Phú Mỹ	-	4.616.523.889
Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu	185.472.000	185.472.000
Cộng	94.944.953.837	99.561.477.726

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ:
1.076.511.855.547 đồng.

7. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Chi phí môi giới chuyển nhượng cổ phần	5.615.729.954	5.615.729.954
Chi phí phần mềm và bản quyền	347.335.461	25.469.619
Chi phí mua bảo hiểm	255.669.983	594.522.962
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	320.282.562	426.911.226
Chi phí quảng cáo dự án The Light City	-	440.109.890
Các khoản khác	241.507.132	142.912.703
Cộng	6.780.525.092	7.245.656.354

b) Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	1.084.796.260	2.503.686.057
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	138.090.183	546.957.448
Phí bảo lãnh ký quỹ dự án The Light City	253.159.353	-
Chi phí bảo trì chung cư lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	519.783.403	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	863.505.281	969.333.481
Chi phí sửa chữa xe	90.008.144	-
Các khoản khác	125.113.800	392.012.650
Cộng	3.074.456.424	4.411.989.636

8. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	45.217.646.111	35.415.538.355	46.484.456.774	3.597.679.268	292.816.776.404	423.532.096.912
Mua trong kỳ	-	488.100.000	-	142.748.089	-	630.848.089
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.631.344.762)	-	-	(1.631.344.762)
Số dư cuối kỳ	45.217.646.111	35.903.638.355	44.853.112.012	3.740.427.357	292.816.776.404	422.531.600.239
Hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	23.340.242.010	26.599.886.071	24.474.469.274	2.608.731.545	19.975.271.715	96.998.600.615
Khấu hao trong kỳ	910.835.434	669.840.199	1.878.626.816	202.669.023	3.521.400.198	7.183.371.670
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.513.129.538)	-	-	(1.513.129.538)
Số dư cuối kỳ	24.251.077.444	27.269.726.270	24.839.966.552	2.811.400.568	23.496.671.913	102.668.842.747
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	21.877.404.101	8.815.652.284	22.009.987.500	988.947.723	272.841.504.689	326.533.496.297
Tại ngày cuối kỳ	20.966.568.667	8.633.912.085	20.013.145.460	929.026.789	269.320.104.491	319.862.757.492

9. Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính
VND

Nguyên giá

Số dư đầu năm

1.700.353.392

Số dư cuối kỳ

1.700.353.392

Hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm

653.462.658

Khấu hao trong kỳ

105.556.924

Số dư cuối kỳ

759.019.582

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm

1.046.890.734

Tại ngày cuối kỳ

941.333.810

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

52.352.877.338

70.094.027.338

Tăng trong kỳ

-

-

-

Số dư cuối kỳ

17.741.150.000

52.352.877.338

70.094.027.338

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm

-

13.450.155.381

13.450.155.381

Khấu hao trong kỳ

-

806.761.546

806.761.546

Số dư cuối kỳ

-

14.256.916.927

14.256.916.927

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm

17.741.150.000

38.902.721.957

56.643.871.957

Tại ngày cuối kỳ

17.741.150.000

38.095.960.411

55.837.110.411

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/6/2023 như sau:

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, thành phố Vũng Tàu.	41.189.097.935	11.294.403.972	29.894.693.963
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, thành phố Vũng Tàu.	8.074.195.742	1.682.124.118	6.392.071.624
Tầng lửng lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, thành phố Vũng Tàu.	9.917.929.120	943.366.682	8.974.562.438
Tầng hầm chung cư Bình Giã Resident, Phường 8, Thành Phố Vũng Tàu.	10.912.804.541	337.022.155	10.575.782.386
Cộng	70.094.027.338	14.256.916.927	55.837.110.411

b) Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

Nhà và quyền sử dụng đất
VND

Nguyên giá

Số dư đầu năm

3.009.158.400

Số dư cuối kỳ

3.009.158.400

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm

-

Số dư cuối kỳ

-

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm

3.009.158.400

Tại ngày cuối kỳ

3.009.158.400

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở 18,54 ha đất tại phường 12, TP. Vũng Tàu	282.055.568.750	275.932.825.215
Khu nhà ở tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	515.618.142.790	508.879.215.493
Khu nhà ở tại Bãi Dâu, phường 5, TP. Vũng Tàu	89.739.950.963	88.546.032.489
Cụm tiểu thủ CN & Đô thị Phước Thắng, TP. Vũng Tàu	142.934.211.750	137.106.933.979
Chung cư Thống Nhất, phường 3, TP Vũng Tàu	44.769.827.704	43.891.307.774
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	9.666.099.390	9.511.553.935
Dự án khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland	5.033.695.188	5.033.695.188
Quyền SD đất tại đường Huỳnh Khương Ninh, TP Vũng Tàu	956.598.669	956.598.669
Dự án khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhát	499.156.098	499.156.098

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Cộng	1.091.273.251.302	1.070.357.318.840

Giá trị ghi sổ của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ: 793.062.133.207 đồng.

12. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	7.555.700.178	22.941.031.419
Công ty TNHH TM-DV-XD Hoàng Anh	10.319.249.205	9.262.116.405
Công ty CP Phát Triển TM Toàn Khoa	10.619.747.953	6.437.612.994
Công ty TNHH XD Kỹ thuật Cơ điện VNEC	6.150.432.947	6.498.070.768
Bà Nguyễn Thị Phương Tâm	13.000.000.000	13.000.000.000
Ông Đỗ Văn Tạng	8.143.680.000	8.143.680.000
Bà Đặng Phương Vy	7.124.465.000	7.124.465.000
Ông Đặng Văn Tàu	6.414.423.882	6.414.423.882
Bà Nguyễn Thị Hạnh	5.083.500.000	5.083.500.000
Doanh Nghiệp Tư nhân Yến Nhung	4.872.545.348	3.748.497.013
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Dương Gia Phát	3.902.962.472	3.338.920.357
Công ty TNHH Xây lắp Đại Việt	3.760.772.080	2.713.363.959
Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển xây dựng Đại Phát	2.402.780.995	3.699.301.155
Công ty TNHH Anh Cường Thịnh	2.009.209.265	3.409.209.265
Công ty CP Tân Thành Nam	2.007.981.630	2.007.981.630
Công ty CP Đầu Tư Demandco	1.416.109.373	7.248.821.373
Các nhà cung cấp khác	23.727.120.107	26.031.902.595
Cộng	118.510.680.435	137.102.897.815

Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan
(Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	176.802.183.690	93.336.986.954
Các khách hàng khác	2.568.363.163	726.634.074
Cộng	179.370.546.853	94.063.621.028

Người mua trả trước ngắn hạn là các bên liên quan
(Xem chi tiết tại mục VII.4: Thông tin các bên liên quan)

14. Thuế

a) Thuế phải thu Nhà nước	Đầu năm VND	Số phải thu VND	Số đã thực nộp VND	Cuối kỳ VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	57.030.847	-	-	57.030.847
Các khoản thuế nộp thừa cho NN	421.430	421.430	-	-
Cộng	57.452.277	421.430	-	57.030.847

b) Thuế và các khoản phải nộp NN	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	69.796.631.261	15.778.541.437	10.004.645.157	75.570.527.541
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.913.286	69.526.368	40.945.491	30.494.163
Thuế thu nhập doanh nghiệp	171.276.341.842	12.611.666.674	11.435.974.991	172.452.033.525
Thuế thu nhập cá nhân	6.168.963.948	5.964.070.187	1.035.062.451	11.097.971.684
Thuế nhà đất và tiền sử dụng đất	326.702.500	(63.706.353)	262.996.147	-
Các loại thuế khác	9.159.798	188.234.977	175.062.569	22.332.206
Các khoản phí, lệ phí và khác	-	154.285.591	109.821.961	44.463.630
Cộng	247.579.712.635	34.702.618.881	23.064.508.767	259.217.822.749

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay	24.426.001.472	15.901.287.516
Trích trước chi phí cho hoạt động Fusion Suite	2.996.994.555	1.141.188.742
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	341.790.289	341.790.289
Chi phí phải trả khác	-	177.090.000
Cộng	27.764.786.316	17.561.356.547

16. Phải trả khác

a) Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	716.626.826	501.593.734
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	759.782.063	1.630.690.920
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	1.074.445.082	989.596.046
Các khoản phải trả, phải nộp khác	353.961.655.560	331.937.592.195
Nhận góp vốn dự án Đại Dương Vũng Tàu ⁽ⁱ⁾	305.415.000.000	285.415.000.000
Nhận góp vốn dự án Nhà trẻ, khu VHTT, TX. Phú Mỹ ⁽ⁱⁱⁱ⁾	27.838.000.000	19.398.750.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát	1.742.633.232	1.742.633.232
Phạm Thị Thu Lộc	6.400.000.000	6.400.000.000
Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion	3.251.084.337	3.251.084.335

a) Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.314.937.991	15.730.124.628
Cộng	356.512.509.531	335.059.472.895
(i) Công ty nhận tiền góp vốn dự án Đại Dương tại phường 11, TP.Vũng Tàu theo thỏa thuận ngày 18/5/2021.		
(ii) Công ty nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh dự án nhà trẻ, khu văn hóa thể thao Phú Mỹ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 35/HĐHT-PM ngày 12/01/2021.		
b) Phải trả dài hạn khác	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.485.270.374	1.570.900.374
Cộng	1.485.270.374	1.570.900.374
17. Dự phòng phải trả ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình An	407.388.622	407.388.622
Cộng	407.388.622	407.388.622

18. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số trong kỳ VND		Số đầu năm VND
		Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽ⁱ⁾	455.187.151.908	369.415.564.088	312.233.009.685	398.004.597.505
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga ⁽ⁱⁱ⁾	117.202.796.932	170.862.886.607	125.960.852.091	72.300.762.416
Ngân hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex ⁽ⁱⁱⁱ⁾	99.690.280.048	44.795.626.291	15.662.784.197	70.557.437.954
Ngân hàng TMCP Tiên Phong ^(iv)	69.910.934.774	52.715.573.212	49.141.658.501	66.337.020.063
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(v)	74.891.400.154	48.549.737.978	63.767.714.896	90.109.377.072
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ^(vi)	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH Lương Gia ^(vii)	10.491.740.000	12.491.740.000	16.700.000.000	14.700.000.000
Các khoản vay ngắn hạn khác ^(viii)	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000
	38.000.000.000	20.000.000.000	21.000.000.000	39.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (*)	205.507.004.098	660.547.222	118.959.427.008	323.805.883.884
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	14.000.000.000	-	42.000.000.000	56.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông	14.000.000.000	-	-	14.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	153.502.000.000	655.500.000	669.500.000	153.516.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga	-	-	32.289.927.008	32.289.927.008
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	655.500.000	-	-	655.500.000
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex	6.669.047.222	5.047.222	44.000.000.000	50.664.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	16.680.456.876	-	-	16.680.456.876
Cộng	660.694.156.006	370.076.111.310	431.192.436.693	721.810.481.389

i. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/600346/HĐTD ngày 04/01/2023; Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2023; Thời hạn vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức vay: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,4% đến 10,8%/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 tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 107.443.032.060 đồng (Trong đó số dư nợ vay thấu chỉ là: 19.999.380.190 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 165.496.022.180 đồng.

Hợp đồng số 01/2021/600377/HĐTD ngày 23/7/2021; Hạn mức vay: 30.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến ngày 21/10/2022; Thời hạn vay: 11 tháng kể từ ngày cấp tín dụng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Lãi suất từ 7,5% đến 8,5%/năm. Tài sản đảm bảo bởi bên thứ 3. Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 9.759.764.872 đồng.

ii. Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/25435/HĐHM ngày 06/12/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 06/12/2022; Thời hạn vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,15% đến 12,9%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Tài sản đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023 là: 99.690.280.048 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 95.008.000.000 đồng.

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.30392/2022/HĐTDHM-DN/PG Bank VT ngày 16/11/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày 16/11/2022; Thời hạn vay: Theo từng kế ước nhận nợ nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,2%/năm đến 13%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ tại ngày 30/06/2023: 69.910.934.774 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng.

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

Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 154/2022/HĐTD/TDN ngày 17/11/2022; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng này; Thời hạn vay: Theo từng văn bản nhận nợ nhưng không quá 12 tháng; Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,5%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Các Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của công ty; Số dư nợ tại ngày 30/06/2023: 44.900.000.000 đồng.



Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 154/2022/HDTD/TDN ngày 17/11/2022; Thời hạn thấu chi: Tối đa 12 tháng; Thời hạn hiệu lực hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 17/11/2022 đến ngày 17/11/2023; Hạn mức thấu chi: 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 11,5%/năm; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 29.991.400.154 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 61.750.000.000 đồng.

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

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2023/HDC-VCB/HDHM ngày 12/01/2023; Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 12 tháng; Lãi suất: 8%/năm; Mục đích vay: Tài trợ nhu cầu tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Trung tâm thương mại; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của công ty; Số dư nợ tại ngày 30/06/2023: 20.000.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 38.133.377.000 đồng.

vi. Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu

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: từ 7,5%/năm đến 9%/năm; Tài sản đảm bảo bởi bên thứ ba. Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 10.491.740.000 đồng.

vii. Công ty TNHH Lương Gia

Theo hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng vay số 02/2023/PLHĐVV-PTN ngày 24/05/2023; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 7 tháng kể từ ngày 24/05/2023 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.

viii. Các khoản vay ngắn hạn khác

Là khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 38.000.000.000 đồng; Kỳ hạn vay: 1 năm tính từ ngày bên cho vay chuyển đủ số tiền vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 11% đến 12%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.

(*) **Vay dài hạn đến hạn trả:** Xem thuyết minh chi tiết tại mục V.18 (b) - **Vay dài hạn.**

b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Cuối kỳ VND	Tăng	Trong kỳ VND	Số đầu năm VND
Vay dài hạn	919.054.589.479	143.255.978.008	163.998.376.728	939.796.988.199
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽ⁱ⁾	262.037.706.504	-	76.744.000.000	338.781.706.504
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	84.000.000.000	42.000.000.000	14.000.000.000	56.000.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga ⁽ⁱⁱⁱ⁾	110.797.599.483	43.155.978.008	16.912.398.290	84.554.019.765
Ngân hàng TMCP Phương Đông ^(iv)	28.000.000.000	-	7.000.000.000	35.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong ^(v)	62.551.713.286	-	8.340.228.438	70.891.941.724
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex ^(vi)	176.000.000.000	44.000.000.000	23.674.000.000	155.674.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ^(vii)	699.625.000	-	327.750.000	1.027.375.000
Các khoản vay dài hạn khác ^(viii)	194.967.945.206	14.100.000.000	17.000.000.000	197.867.945.206
Trái phiếu phát hành	96.410.882.935	71.152.815.266	3.409.481.482	28.667.549.151
Trái phiếu Doanh nghiệp ^(ix)	96.410.882.935	71.152.815.266	3.409.481.482	28.667.549.151
Cộng	1.015.465.472.414	214.408.793.274	167.407.858.210	968.464.537.350

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

Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,4%/năm đến 10,2%/năm; Thời hạn vay: 96 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, TP. Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2023: 35.000.000.000 đồng (Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 35.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 0 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: từ 9,1%/năm đến 10%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 m² để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải

Dăng Phường 12, TP. Vũng Tàu (giai đoạn 1); Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2023: 45.698.250.238 đồng (Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 24.400.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 21.298.250.238 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDHD/01 ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,1%/năm đến 10%/năm; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng để tạo quỹ đất cho dự án Trần Phú Bãi Dâu, Phường 5, TP Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2023: 6.482.000.000 đồng (Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 6.482.000.000 đồng, Vay dài hạn là: 0 đồng).

Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HDC-VCB/DAHD ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,1%/năm đến 10%/năm; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở Hải Đăng "The light city" (Đợt 1 - Giai đoạn 1) tại phường 12, TP Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2023: 328.359.456.266 đồng (Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 240.739.456.266 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

ii. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu

Hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất từ 9,1%/năm đến 10,9%/năm; Thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 98.000.000.000 đồng (trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 84.000.000.000 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.

iii. Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, chi nhánh Vũng Tàu

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

iv. Ngân hàng TMCP Phương Đông, chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-DN ngày 14/04/2021; Hạn mức cho vay 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10,1%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2023: 42.000.000.000 đồng (Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng; Vay dài hạn là: 28.000.000.000 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 159.551.000.000 đồng.

Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023

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

Hợp đồng cho vay số 57/2021/HDTĐ/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021; Hạn mức cho vay: 1.000.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Mục đích vay: Thanh toán chi phí của Dự án Khu Đô thị Phước Thắng; Lãi suất: 10,3%/năm; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 79.232.170.162 đồng (Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 16.680.456.876 đồng, Vay dài hạn: 62.551.713.286 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 591.050.000.000 đồng.

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

Hợp đồng tín dụng số 510.20142/2021/HĐTDH.DN/PGBankVT ngày 01/04/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Phục vụ vốn đầu tư các dự án của Công ty; Lãi suất: từ 9,7%/năm đến 10,4%/năm; Thời hạn cho vay 36 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất tại một số dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 6.669.047.222 đồng (Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 6.669.047.222 đồng, Vay dài hạn: 0 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022; Hạn mức tín dụng: 220.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 60 tháng; Lãi suất: từ 9,7%/năm đến 13%/năm; Mục đích vay: Tài trợ nhu cầu tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Tài sản đảm bảo: Tài sản thuộc sở hữu của công ty, Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của bên thứ ba; Số dư nợ tại ngày 30/06/2023: 176.000.000.000 đồng (Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả là: 0 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 339.082.000.000 đồng.

vii. Ngân hàng TMCP Công thương, chi nhánh 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: 8,4%/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 30/06/2023: 554.500.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 198.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay hạn mức số 3103/2021-HĐCVHM/NHCT880-Hodeco ngày 02/04/2021; 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 8,4%/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 30/06/2023: 800.625.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là 457.500.000 đồng).

viii. Các khoản vay dài hạn khác

Là khoản vay dài hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023: 194.967.945.206 đồng; Kỳ hạn vay: 3 năm tính từ ngày bên cho vay chuyển đủ số tiền cho vay vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 10%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.

ix. Trái phiếu doanh nghiệp

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

Trái phiếu do doanh nghiệp Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phát hành ngày 30/12/2022 với mệnh giá 100.000.000 đồng/ trái phiếu, số lượng trái phiếu đã phát hành: 700 trái phiếu, lãi suất trái phiếu 11,5% cho 6 tháng đầu tiên và lãi suất được thay đổi 6 tháng 1 lần theo lãi suất cơ sở cộng biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Kỳ hạn trái phiếu 24 tháng kể từ ngày phát hành. Mục đích phát hành trái phiếu: Đầu tư vào dự án nhà ở Hải Đăng - The Light City tại địa chỉ phường 12, thành phố Vũng Tàu. Tài sản đảm bảo: QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại một số dự án của công ty. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 123.740.250.000 đồng.

19. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	864.696.640.000	99.332.644.431	126.874.171.240	370.315.519.504	22.758.513.782	1.483.977.488.957
Lãi trong năm trước	-	-	-	419.367.318.934	1.252.003.783	420.619.322.717
Trích lập các quỹ	-	-	31.299.686.781	(70.650.277.942)	(170.118.992)	(39.520.710.153)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	216.160.290.000	-	-	(216.160.290.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền mặt	-	-	-	-	(1.320.000.000)	(1.320.000.000)
Biến động khác	-	-	-	15.750.709	-	15.750.709
Số dư cuối năm trước	1.080.856.930.000	99.332.644.431	158.173.858.021	502.888.021.205	22.520.398.573	1.863.771.852.230

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm nay	1.080.856.930.000	99.332.644.431	158.173.858.021	502.888.021.205	22.520.398.573	1.863.771.852.230
Lãi trong kỳ này	-	-	-	51.911.183.932	(315.288.692)	51.595.895.240
Trích lập các quỹ ⁽ⁱ⁾	-	-	42.744.989.817	(89.764.478.614)	(211.109.459)	(47.230.598.256)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu ⁽ⁱ⁾	270.191.880.000	-	-	(270.191.880.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(960.000.000)	(960.000.000)
Số dư cuối kỳ	1.351.048.810.000	99.332.644.431	200.918.847.838	194.842.846.523	21.034.000.422	1.867.177.149.214

Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ.ĐHCD ngày 21/04/2023.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Ông Đoàn Hữu Thuận Các cổ đông khác	132.943.202.904	9,84	106.407.450.000	9,84
	1.218.105.607.096	90,16	974.449.480.000	90,16
Cộng	1.351.048.810.000	100	1.080.856.930.000	100

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Vốn góp đầu năm	1.080.856.930.000	864.696.640.000
Vốn góp tăng trong kỳ	270.191.880.000	216.160.290.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.351.048.810.000	1.080.856.930.000

d) Cổ phiếu	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu năm 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
Cổ phiếu phổ thông	135.104.881	108.085.693
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	135.104.881	108.085.693
Cổ phiếu phổ thông	135.104.881	108.085.693
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

e) Chia cổ tức

Trong kỳ, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ.ĐHCD ngày 21/04/2023 như sau:

Tỷ lệ chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	25%
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	270.191.880.000 đồng.
Trích quỹ đầu tư phát triển	:	42.457.113.282 đồng.
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	42.457.113.282 đồng.
Trích khen thưởng Ban điều hành	:	4.245.711.328 đồng.

20. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

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

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Doanh thu thành phẩm	45.921.353.677	81.077.059.119
Doanh thu cung cấp dịch vụ	63.560.317.182	64.654.367.784
Doanh thu kinh doanh bất động sản	196.421.333.188	639.716.015.410
Cộng	305.903.004.047	785.447.442.313
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Hàng bán bị trả lại	-	5.358.598.369
Cộng	-	5.358.598.369
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Doanh thu thuần bán thành phẩm	45.921.353.677	81.077.059.119
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	63.560.317.182	64.654.367.784
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	196.421.333.188	634.357.417.041
Cộng	305.903.004.047	780.088.843.944
4. Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	40.189.492.473	70.266.270.443
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	60.174.309.563	59.901.679.116
Giá vốn kinh doanh bất động sản	81.904.725.902	334.964.239.573
Cộng	182.268.527.938	465.132.189.132
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	42.785.130	29.508.566
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.800.407.200	3.644.500.000

5. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Lãi chênh lệch tỷ giá	41.526.718	-
Lãi bán hàng trả chậm	13.088.000	472.933.588
Cộng	2.897.807.048	4.146.942.154
6. Chi phí tài chính	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Lãi tiền vay	44.457.505.484	36.801.466.890
Chiết khấu thanh toán	146.337.000	-
Dự phòng/(hoàn nhập DP) giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(9.779.282.200)	19.468.220.000
Cộng	34.824.560.284	56.269.686.890
7. Chi phí bán hàng	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Chi phí cho nhân viên bán hàng	3.066.726.585	2.062.256.172
Chi phí tiếp thị, môi giới, quảng cáo, phục vụ bán hàng	1.383.581.149	11.239.145.588
Chi phí thuê xe vận chuyển	1.523.682.091	2.612.815.190
Chi phí khác	2.403.737.930	93.833.748
Cộng	8.377.727.755	16.008.050.698
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	10.743.126.948	9.765.405.608
Chi phí hội nghị, tiếp khách	4.186.450.726	3.026.088.721
Chi phí khấu hao TSCĐ	771.880.713	747.405.666
Dự phòng phải thu khó đòi	245.796.050	305.024.022
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	1.623.786.982	1.583.625.654
Chi phí khác	2.422.884.150	4.449.866.121
Cộng	19.993.925.569	19.877.415.792

9. Lợi nhuận khác	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Thu nhập khác	898.454.375	1.980.263.950
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình XD	-	1.353.852.827
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	431.647.600	46.700.000
Thu nhập từ thanh lý bán TSCĐ	259.057.503	213.806.290
Thu nhập khác	207.749.272	365.904.833
Chi phí khác	93.288.214	51.688.516
Các khoản bị phạt	68.619.725	44.319.661
Chi phí khác	24.668.489	7.368.855
Lợi nhuận khác	805.166.161	1.928.575.434
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	64.207.561.914	227.788.925.060
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	12.611.666.674	50.677.327.917
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	51.911.183.932	175.507.095.444
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	51.911.183.932	175.507.095.444
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	108.682.802	86.827.941
Lãi cơ bản trên cổ phiếu [VND/CP]	478	2.021
12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	77.197.303.279	453.381.289.663
Chi phí nhân công	44.435.427.941	59.222.751.077
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.095.690.140	7.794.645.115
Chi phí dịch vụ mua ngoài	82.148.584.557	105.928.440.759
Chi phí khác bằng tiền	58.113.219.258	148.149.449.020
Cộng	269.990.225.175	774.476.575.634

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	13.728.263.824	13.030.287.482
Trên 1 năm đến 5 năm	49.085.825.507	52.123.899.926
Trên 5 năm	66.795.228.333	38.316.534.654
Cộng	129.609.317.664	103.470.722.062

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong kỳ là 6.028.611.936 đồng (kỳ trước là: 5.759.202.099 đồng).

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Kinh doanh bất động sản: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng khu đô thị và khu kinh tế.

Xây dựng: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi.

Sản xuất và dịch vụ: sản xuất bê tông, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng; Tư vấn quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, kinh doanh các mặt hàng phục vụ xây dựng, Kinh doanh du lịch lữ hành, cho thuê văn phòng.

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Bất động sản	Sản xuất & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu thuần	196.421.333.188	109.481.670.859	305.903.004.047
Chi phí bộ phận	(81.904.725.902)	(100.363.802.036)	(182.268.527.938)
Kết quả kinh doanh bộ phận	114.516.607.286	9.117.868.823	123.634.476.109

Doanh thu tài chính	2.897.807.048
Chi phí tài chính	(34.824.560.284)
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	66.326.204
Chi phí bán hàng	(8.377.727.755)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(19.993.925.569)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Bất động sản	Sản xuất & Dịch vụ	Cộng VND
Thu nhập khác			898.454.375
Chi phí khác			(93.288.214)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			(12.611.666.674)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả			-
Lợi nhuận sau thuế			51.595.895.240
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/6/2022	Bất động sản	Sản xuất & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu thuần	634.357.417.041	145.731.426.903	780.088.843.944
Chi phí bộ phận	(334.964.239.573)	(130.167.949.559)	(465.132.189.132)
Kết quả kinh doanh bộ phận	299.393.177.468	15.563.477.344	314.956.654.812

Doanh thu tài chính	4.146.942.154
Chi phí tài chính	(56.269.686.890)
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	(1.088.093.960)
Chi phí bán hàng	(16.008.050.698)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(19.877.415.792)
Thu nhập khác	1.980.263.950
Chi phí khác	(51.688.516)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(50.677.327.917)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả	-
Lợi nhuận sau thuế	177.111.597.143

3. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ.ĐHCD ngày 21/04/2023, Công ty đã phát hành 27.019.188 cổ phiếu để chia cổ tức. Số lượng cổ phiếu sau phát hành là 135.104.881 cổ phiếu. Sở giao dịch chứng khoán đã có Quyết định số 1214/QĐ-SGDHCM ngày 17/07/2023 chấp nhận số lượng chứng khoán thay đổi niêm yết là 27.019.188 cổ phiếu.

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

4. Thông tin về các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan và các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất. Các nghiệp vụ chủ yếu trong kỳ như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả) VND
Trả trước ngắn hạn cho người bán			16.124.473.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	16.124.473.000	16.124.473.000
Phải thu ngắn hạn khác			5.576.199.757
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Công ty liên kết	1.131.750.000	5.576.199.757
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	126.495.196	-
Phải trả ngắn hạn về thi công xây dựng			(7.555.700.178)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	44.318.889.519	(7.555.700.178)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			(16.101.184.000)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	16.101.184.000	(16.101.184.000)

Trong kỳ, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành và ban kiểm soát của Công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
I. Thù lao, thưởng của thành viên Hội đồng quản trị		
Ông Đoàn Hữu Thuận	594.276.820	1.126.791.667
Ông Lê Viết Liên	432.941.869	834.875.000
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	387.274.394	718.916.667
Ông Nguyễn Tuấn Anh	261.033.941	340.333.333
Ông Lê Quốc Trung	283.300.912	459.500.000
Ông Lê Quý Định	261.033.941	340.333.333
Ông Nguyễn Đình Duy	300.662.380	432.000.000
II. Ngân sách hoạt động cho HĐQT, người quản trị công ty	110.831.190	195.000.000
III. Thù lao, thưởng của Ban kiểm soát		
Ông Hồ Diên Tiểu	183.746.785	307.500.000
Ông Hoàng Chung Kiên	124.831.190	207.000.000
Ông Phan Văn Thắng	124.831.190	207.000.000
Tổng cộng (I+II+III)	3.064.764.613	5.169.250.000
IV. Lương, thưởng của Ban điều hành		
Ông Đoàn Hữu Thuận	1.484.820.653	1.315.360.404
Ông Lê Viết Liên	1.260.030.903	1.146.369.419
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	1.054.736.950	981.335.068
Bà Mai Thị Tuyết Lan	935.235.219	783.426.547
Tổng cộng (IV)	4.734.823.725	4.226.491.438

5. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

6. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ VND		Giá trị hợp lý VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương tiền	10.533.774.498	11.542.397.498	10.533.774.498	11.542.397.498
Phải thu khách hàng, phải thu khác	753.149.080.821	740.845.484.150	753.149.080.821	740.845.484.150
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	83.349.349.332	71.590.101.632	83.349.349.332	71.590.101.632
Cộng	847.032.204.651	823.977.983.280	847.032.204.651	823.977.983.280
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	1.676.159.628.420	1.690.275.018.739	1.676.159.628.420	1.690.275.018.739
Chi phí phải trả	27.764.786.316	17.561.356.547	27.764.786.316	17.561.356.547
Phải trả người bán, phải trả khác	476.508.460.340	473.733.271.084	476.508.460.340	473.733.271.084
Cộng	2.180.432.875.076	2.181.569.646.370	2.180.432.875.076	2.181.569.646.370

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định theo giá trị sổ sách.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

7. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

8. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng VND
Số cuối kỳ			
Các khoản vay	660.694.156.006	1.015.465.472.414	1.676.159.628.420
Phải trả người bán	118.510.680.435	-	118.510.680.435
Chi phí phải trả	27.764.786.316	-	27.764.786.316
Phải trả khác	356.512.509.531	1.485.270.374	357.997.779.905
Số đầu năm			
Các khoản vay	721.810.481.389	968.464.537.350	1.690.275.018.739
Phải trả người bán	137.102.897.815	-	137.102.897.815
Chi phí phải trả	17.561.356.547	-	17.561.356.547
Phải trả khác	335.059.472.895	1.570.900.374	336.630.373.269

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

9. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty. Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Tuyết Lan

Tổng Giám đốc



Lê Việt Liên

Lập, ngày 18 tháng 8 năm 2023