

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 4 - 2018

Vũng Tàu, tháng 01/2019

NỘI DUNG

Trang

➤ Bảng cân đối kế toán	01 - 03
➤ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	04
➤ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	05 - 06
➤ Thuyết minh Báo cáo tài chính	07 - 31
Phụ lục 1 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình	32
Phụ lục 2 – Vốn chủ sở hữu	33

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018 ^(*)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.233.789.187.118	1.337.301.253.429
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	77.981.104.052	90.514.529.500
1. Tiền	111		9.761.104.052	22.294.529.500
2. Các khoản tương đương tiền	112		68.220.000.000	68.220.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	4.194.191.284	4.194.030.084
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	4.194.906.075	4.194.906.075
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122		(714.791)	(875.991)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		507.518.780.021	264.863.075.271
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	174.675.009.101	193.230.882.298
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	320.950.566.972	58.645.106.984
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	16.664.453.948	17.758.335.989
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.771.250.000)	(4.771.250.000)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	642.629.168.217	977.234.445.183
1. Hàng tồn kho	141		642.629.168.217	977.234.445.183
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.465.943.544	495.173.391
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.465.943.544	495.173.391
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		332.510.126.270	111.283.708.986
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		23.250.000.000	-
1. Phải thu dài hạn khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	23.250.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		25.381.649.104	28.270.400.055
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	23.030.049.104	25.890.200.055
- Nguyên giá	222		61.155.364.653	62.099.069.632
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(38.125.315.549)	(36.208.869.577)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	2.351.600.000	2.380.200.000
- Nguyên giá	228		2.408.800.000	2.408.800.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(57.200.000)	(28.600.000)

Ghi chú: (*) Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2018 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 chuyển sang.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018(*)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	41.015.087.139	42.065.825.263
- Nguyên giá	231		49.263.293.677	49.263.293.677
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.248.206.538)	(7.197.468.414)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		200.114.292.914	
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241	V.7	200.114.292.914	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	42.480.000.000	40.800.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		19.650.000.000	19.650.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		5.600.000.000	5.600.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		15.550.000.000	15.550.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.9a	1.680.000.000	
VI. Tài sản dài hạn khác	260		269.097.113	147.483.668
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		269.097.113	147.483.668
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.566.299.313.388	1.448.584.962.415

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018(*)
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		785.748.563.472	753.055.951.348
I. Nợ ngắn hạn	310		486.432.456.707	383.660.625.415
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	20.768.408.904	22.699.610.807
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	24.715.353.701	149.849.673.804
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	29.957.958.022	12.084.236.325
4. Phải trả người lao động	314		2.538.826.330	3.554.438.693
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	4.636.822.552	6.380.589.231
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	99.714.506.499	40.337.460.981
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	301.951.815.706	147.598.549.289
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.148.764.993	1.156.066.285

Ghi chú: (*) Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2018 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 chuyển sang.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018(*)
II. Nợ dài hạn	330		299.316.106.765	369.395.325.933
1. Phải trả dài hạn khác	337		1.541.943.120	1.445.381.250
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	294.605.590.896	366.540.281.025
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.168.572.749	1.409.663.658
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		780.550.749.916	695.529.011.067
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	780.550.749.916	695.529.011.067
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		504.312.670.000	450.789.260.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		504.312.670.000	450.789.260.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		92.782.616.738	92.782.616.738
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(7.997.061.861)	(10.790.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		77.592.264.498	69.585.227.335
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		113.860.260.541	82.382.696.994
- LNST CPP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		10.444.409.668	8.984.796.399
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		103.415.850.873	73.397.900.595
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.566.299.313.388	1.448.584.962.415

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc
Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2019

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Đoàn Hữu Thuận

Ghi chú: *Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2018 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 chuyển sang.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: ĐVN

STT	Chỉ tiêu	Mã số	T.M	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2018	Năm 2017(*)	Năm 2018	Năm 2017(*)
1	Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	01	VI.01	167.701.903.840	66.550.973.792	560.350.687.296	305.978.224.812
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	9.090.909	588.220.001	9.090.909	4.040.067.616
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.03	167.692.812.931	65.962.753.791	560.341.596.387	301.938.157.196
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.04	78.979.430.969	52.390.873.927	400.960.084.511	205.129.901.995
5	Lợi nhuận về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		88.713.381.962	13.571.879.864	159.381.511.876	96.808.255.201
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	996.421.904	36.451.114.911	9.123.234.164	43.277.340.046
7	Chi phí tài chính	22	VI.06	5.851.093.184	5.077.961.140	17.207.084.660	16.362.063.202
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		5.851.266.784	5.078.004.540	17.207.245.860	17.748.734.028
8	Chi phí bán hàng	24		7.853.287.272	1.593.389.807	11.167.561.896	4.861.382.525
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		6.130.616.117	6.148.108.415	23.343.730.029	23.304.047.878
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	30		69.874.807.293	37.203.535.413	116.786.369.455	95.558.101.642
11	Thu nhập khác	31	VI.07	33.797.154	466.938.490	10.714.835.260	594.886.326
12	Chi phí khác	32	VI.08	10.252.149	389.528.207	236.911.366	1.539.165.654
13	Lợi nhuận khác	40		23.545.005	77.410.283	10.477.923.894	(944.279.328)
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		69.898.352.298	37.280.945.696	127.264.293.349	94.613.822.314
15	Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51		13.745.113.258	6.993.314.145	23.848.442.476	14.543.450.684
16	Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	60		56.153.239.040	30.287.631.551	103.415.850.873	80.070.371.630

Người lập biểu

Kế toán trưởng

(Handwritten signature)



Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2019

Chi chú: (*) Bảng kết quả HĐKD kế toán từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 Công ty lấy số liệu đã được kiểm toán năm 2017; Còn số liệu Quý 4/2017 Công ty lấy số liệu trên Báo cáo tài chính riêng Quý 4/2017 đã được công bố thông tin.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 ^(*)
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		127.264.293.349	94.613.822.314
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		3.446.612.384	3.394.693.877
- Các khoản dự phòng	3		1.758.747.891	(107.273.667)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(19.507.862.075)	(7.449.854.648)
- Chi phí lãi vay	6		17.207.245.860	17.748.734.028
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		130.169.037.409	108.200.121.904
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(367.826.606.464)	59.613.679.697
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		134.490.984.052	(74.783.650.516)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(65.014.246.869)	79.300.813.867
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.092.383.598)	(172.947.698)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			781.188.791
- Tiền lãi vay đã trả	14		(17.207.640.598)	(17.748.734.029)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.043.450.683)	(10.926.846.252)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		873.279.128	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(10.383.198.361)	(5.895.463.373)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(207.034.225.984)	138.368.162.391
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(672.167.021)	(8.645.038.748)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		11.818.181.818	141.119.323

Ghi chú: (*) Báo cáo LCTT kế toán từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 Công ty lấy số liệu trên BCTC riêng đã được kiểm toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 ^(*)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.680.000.000)	(12.048.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			12.048.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.045.152.257)	(174.955.906.555)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		103.792.909.600	89.261.930.400
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.854.723.969	7.308.735.325
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		120.068.496.109	(86.889.160.255)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			24.655.478.500
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(7.986.271.861)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		460.068.274.363	364.923.651.985
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(377.649.698.075)	(324.006.860.936)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			(43.622.527.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		74.432.304.427	21.949.742.549
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(12.533.425.448)	73.428.744.685
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		90.514.529.500	17.085.784.815
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		77.981.104.052	90.514.529.500

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2019

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh



Tổng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận

Ghi chú: ^(*) Báo cáo LCTT kế toán từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 Công ty lấy số liệu trên BCTC riêng đã được kiểm toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà được thành lập theo quyết định số 1274/QĐ – TTg ngày 26/09/2001 của Thủ Tướng chính Phủ về việc chuyển doanh nghiệp Nhà Nước thành Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy đăng ký kinh doanh số 3500444601 (số cũ 4903000036) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28/12/2001. Đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 09 tháng 8 năm 2018.

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

Vốn điều lệ: 504.312.670.000 đồng

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

1. Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính

2. Hình thức kế toán áp dụng:

Áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng được phản ánh lũy kế trên bảng cân đối kế toán ở tài khoản vốn. Khi kết thúc quá trình đầu tư xây dựng, toàn bộ chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong giai đoạn đầu tư xây dựng và chênh lệch tỷ giá đánh giá lại của các khoản mục mang tính chất tiền tệ vào ngày bắt đầu hoạt động kinh doanh được ghi nhận vào tài khoản chi phí chờ phân bổ và được phân bổ vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính của các kỳ hoạt động kinh doanh tiếp theo với thời gian là 5 năm.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Theo giá thực tế đích danh.

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

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

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 08 năm
- Tài sản cố định vô hình	03 - 05 năm

4. Kế toán các khoản đầu tư tài chính:

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

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

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Phương pháp vốn chủ sở hữu là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong

tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh lợi ích của bên góp vốn từ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của bên nhận đầu tư.

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư khác:

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

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

Theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác:

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã thanh toán hoặc nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Chi phí phải trả của công ty gồm các chi phí bảo hành ước tính cho các công trình.

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

Các khoản nợ dự phòng phải trả trong tương lai chưa chắc chắn về giá trị hoặc thời gian phải trả. Các khoản dự phòng nợ phải trả được ghi nhận khi đã xác định chắc chắn nghĩa vụ nợ phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán

Dự phòng trợ cấp mất việc làm với mức trích lập từ 1% - 3% trên quỹ tiền lương đóng bảo hiểm xã hội của Doanh nghiệp.

Dự phòng phải trả được ghi nhận theo phương pháp lập thêm hoặc hoàn nhập theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải trả phải lập kỳ này so với số dự phòng phải trả đã lập kỳ trước.

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu

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

Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế:

Căn cứ vào Điều lệ của Công ty và Quyết định của Hội Đồng Quản Trị.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu ngân quỹ.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận sau thuế chưa phân phối:

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thể hiện trên bảng cân đối kế toán là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ đi chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố các thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố các sai sót trọng yếu của các năm trước.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng:

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

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu hoạt động tài chính:

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính và các khoản chi phí thuế:

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

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng mức thuế suất là 20%.
- Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.

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

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

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

12. Các Nghiệp vụ dự phòng rủi ro, hối đoái:

Nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái được công ty áp dụng cho một số khoản vay, công nợ, phải trả theo hình thức ký hợp đồng (hối đoái lãi suất) với ngân hàng, hoặc hợp đồng (bán ngoại tệ có kỳ hạn).

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

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
- Tiền mặt	514.837.778	69.318.103
- Tiền gửi ngân hàng	9.246.266.274	22.225.211.397
- Các khoản tương đương với tiền (*)	68.220.000.000	68.220.000.000
Ngân hàng AGRIBANK CN Vũng Tàu	-	2.000.000.000
Ngân hàng BIDV CN Vũng Tàu	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng OCB CN Vũng Tàu	39.220.000.000	46.220.000.000
Ngân hàng BIDV CN Côn Đảo	9.000.000.000	-
Cộng:	77.981.104.052	90.514.529.500

(*) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng

2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	4.194.906.075	4.194.191.284	(714.791)	4.194.906.075	4.194.030.084	(875.991)
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	1.055.791	341.000	(714.791)	1.055.791	179.800	(875.991)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN (BID)	82.952	82.952	-	82.952	82.952	-
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	4.193.767.332	4.193.767.332	-	4.193.767.332	4.193.767.332	-
Cộng	4.194.906.075	4.194.191.284	(714.791)	4.194.906.075	4.194.030.084	(875.991)

(*) Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Số đầu kỳ	(875.991)	(1.517.813.316)
Trích lập dự phòng	161.200	1.516.937.325
Số cuối kỳ	(714.791)	(875.991)

b/ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào đơn vị khác	15.550.000.000	15.550.000.000	15.550.000.000	15.550.000.000
Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức (1.020.000 CP)	10.200.000.000	10.200.000.000	10.200.000.000	10.200.000.000
Cty CP xây lắp Thừa Thiên Huế (605.000CP)	5.350.000.000	5.350.000.000	5.350.000.000	5.350.000.000

- Đầu tư vào Cty con; Cty liên doanh, liên kết

	Mối quan hệ	31/12/2018	01/01/2018
		VND	VND
Cty CP Bê tông & Xây Lắp HODECO (60%)	Công ty con	12.000.000.000	12.000.000.000
Cty CP BDS-XD HODECO (51%)	Công ty con	7.650.000.000	7.650.000.000
Cty CP Đầu tư và XD HODECO (35%)	Cty L.doanh, liên kết	5.600.000.000	5.600.000.000
Công ty TNHH Tâm Đức Phú Mỹ ⁽ⁱ⁾ (50%)	Cty L.doanh, liên kết	-	-

(i) Công ty ký kết hợp đồng hợp đồng tác kinh doanh số 373/HĐHTKD/HDC ngày 15/11/2018 với ông Phạm Việt Minh về việc thành lập Công ty TNHH Tâm Đức Phú Mỹ. Tuy nhiên, trong năm 2018 và cho đến thời điểm kiểm toán Công ty chưa tiến hành thủ tục góp vốn vào Công ty TNHH Tâm Đức Phú Mỹ.

c/ Đầu tư dài hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Trái phiếu	1.680.000.000	-	1.680.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽ⁱ⁾	1.680.000.000	-	1.680.000.000	-	-	-
Cộng	1.680.000.000	-	1.680.000.000	-	-	-

(i) Giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu phát hành ra công chúng năm 2018 đáo hạn năm 2025 của ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Số lượng: 168 trái phiếu, tại ngày 19/12/2018; Mệnh giá một trái phiếu: 10.000.000 đồng/trái phiếu; Thời hạn trái phiếu: 7 năm; Ngày phát hành: 19/12/2018; Ngày đáo hạn: 19/12/2025;

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các Khách hàng mua bất động sản	173.293.722.253	(219.360.000)	88.977.450.776	(219.360.000)
Dự án đất nền	-	-	103.792.909.600	-
Các Khách hàng khác	1.381.286.848	-	460.521.922	-
Cộng:	174.675.009.101	(219.360.000)	193.230.882.298	(219.360.000)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
REDBUD OVERSEAS LIMITED	7.050.250.000	-
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	22.975.996.000	13.518.000.000
Nguyễn Thị Hạnh - đất Hải Đăng P.12	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty CP EuroWindow	10.552.163.449	-
Công ty TNHH thiết kế XD và TM Kiến Long	1.825.350.000	-
Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco	10.000.000.000	9.390.311.020
Công ty CP Kiến trúc và XD Nam Á	-	1.461.000.000
Công ty CP Đầu tư XD Giải trí Đại Dương	189.000.000.000	17.959.600.000
Công ty CP XD và TM Cường Thịnh	-	8.661.499.000
La Văn Thoại	33.218.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Nam Á	13.435.878.548	-
Công ty TNHH Sen Furniture	14.138.342.249	-
Công ty TNHH UK TECH	3.306.000.000	-
Công ty CP sản xuất thương mại Lý Bảo Minh	2.845.941.000	-
Các nhà cung cấp khác	6.602.645.726	1.654.696.964
Cộng:	320.950.566.972	58.645.106.984

Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn của Công ty đều có khả năng nhận được hàng hóa, dịch vụ như đã cam kết, thỏa thuận và không phải trích lập dự phòng phải thu.

5. Phải thu khác

a. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	6.238.961.634	-	8.096.991.649	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-	-	-
Phải thu khác	10.425.492.314	(4.551.890.000)	9.661.344.340	(4.551.890.000)
Cộng:	16.664.453.948	(4.551.890.000)	17.758.335.989	(4.551.890.000)

b. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn ⁽ⁱ⁾	23.250.000.000	-
Cộng	23.250.000.000	-

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

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
6. Hàng tồn kho		
- Nguyên liệu, vật liệu	7.398.244	6.450.705
- Công cụ, dụng cụ	8.765.895	12.830.064
(*) Chi phí SX, KD dở dang	577.062.308.331	879.919.361.613
(**) Hàng hóa bất động sản	65.550.695.747	97.295.802.801
	642.629.168.217	977.234.445.183

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
(*) Chi phí SX, KD dở dang	577.062.308.331	879.919.361.613
- Dự án Fusion Suites 02 Trương Công Định	34.589.204.207	27.908.260.738
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	-	1.050.237.760
- Chung cư Bình Giã P8	-	223.888.037.603
- Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A)	-	-
- Cụm tiểu thủ CN & ĐT Phước Thắng	-	36.335.717.229
- Đồi 2 Phường 10	221.384.630	977.233.091
- Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	20.872.468.936	19.711.729.975
- Khu nhà ở và dịch vụ công cộng P12 (49ha)	344.051.220.248	285.611.418.145
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	-	97.683.576.900
- 10.000m2 đất Ngọc Tước	372.906.718	372.906.718
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P9, VT	3.725.383.831	3.903.706.435
- Chung cư 25 tầng Ngọc Tước	-	1.609.090.909
- Khu nhà ở phía Tây 3/2	91.637.467.185	76.390.275.062
- Khu sinh thái Vung Tau Wonderland	-	4.614.935.188
- Khu nhà ở ecotown Phú Mỹ (63.400m2)	72.436.415.589	44.145.015.736
- Khu đất Mỹ Xuân, Tân Thành (33.521m2)	-	2.880.734.000
- Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (2.641,1m2)	-	39.058.972.833
- 7.591,6m2 đất Phường 11 (Trạm Bê Tông)	-	13.509.681.010
- Khu du lịch Đại Dương P11	4.163.924.647	-
- Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	4.737.185.739	-
- Công trình nhận thầu xây lắp	172.964.546	172.964.546
- Khác	81.782.055	94.867.735

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
(**) Hàng hóa bất động sản	65.550.695.747	97.295.802.801
+ Chung cư lô A, 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	4.382.678.374	5.478.347.968
+ Bất động sản đầu tư CC Lô A, 199 NKKN	42.938.460.316	42.938.460.316
+ Khu đô thị mới Phú Mỹ	4.773.122.850	12.615.497.886
+ Khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa (01 nền)	185.472.000	185.472.000
+ Chung cư Bình An	2.358.157.666	36.078.024.631
+ Chung cư Bình Giả	10.912.804.541	-

7. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	956.598.669	-
- Cụm tiểu thủ CN & ĐT Phước Thắng	36.049.382.129	-
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	99.302.877.715	-
- Chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	-
- Khu sinh thái Vung Tau Wonderland	5.033.695.188	-
- Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (2.641,1m ²)	43.615.740.433	-
- 7.591,6m ² đất Phường 11 (Trạm Bê Tông)	13.546.907.871	-
Cộng	200.114.292.914	-

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

Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 32)

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	2.180.000.000	228.800.000	2.408.800.000
Tăng/ giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	2.180.000.000	228.800.000	2.408.800.000
Giá trị hao mòn lũy kế			

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	-	28.600.000	28.600.000
Khấu hao trong kỳ	-	28.600.000	28.600.000
Số dư cuối kỳ	-	57.200.000	57.200.000
Giá trị còn lại			
- Tại ngày đầu năm	2.180.000.000	200.200.000	2.380.200.000
- Tại ngày cuối kỳ	2.180.000.000	171.600.000	2.351.600.000

10. Tăng giảm bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu năm	17.741.150.000	31.522.143.677	49.263.293.677
- Tăng/(giảm) trong kỳ	-	-	-
- Số dư cuối kỳ	17.741.150.000	31.522.143.677	49.263.293.677
Giá trị hao mòn lũy kế			
- Số dư đầu năm		7.197.468.414	7.197.468.414
- Tăng/(giảm) trong kỳ		1.050.738.123	1.050.738.123
- Số dư cuối kỳ		8.248.206.537	8.248.206.538
Giá trị còn lại			
- Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	24.324.675.263	42.065.825.263
- Tại ngày cuối kỳ	17.741.150.000	23.273.937.140	41.015.087.139

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
11. Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	5.027.440.049	96.164.252
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	1.895.234.000	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	8.045.439.181	-
Công ty CP Xây dựng và TM Cường Thịnh	1.823.621.885	15.330.002.338
Công ty TNHH Lotho Việt Nam	752.400.000	752.400.000
Tổng cục Cảnh sát Tp. Hồ Chí Minh	-	2.045.152.257
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tân Bình	-	995.752.000
Công ty Liên doanh FUJI-ALP	-	904.800.000
Các nhà cung cấp khác	3.224.273.789	2.575.339.960
Cộng	20.768.408.904	22.699.610.807
Phải trả người bán là các bên liên quan	14.968.113.230	96.164.252
Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco	5.027.440.049	96.164.252
Công ty CP XD - Bất động sản Hodeco	1.895.234.000	-
Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco	8.045.439.181	-
12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Các khách hàng mua bất động sản	24.625.563.901	149.470.173.804
Các khách hàng khác	89.789.800	379.500.000
Cộng	24.715.353.701	149.849.673.804

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	01/01/2018	Số phải nộp	Số đã thực nộp	31/12/2018
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.252.976.530	33.779.231.620	28.859.949.966	7.172.258.184
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.593.149.241	23.848.442.476	11.043.450.683	22.398.141.034
Thuế thu nhập cá nhân	238.110.554	1.518.564.877	1.369.116.627	387.558.804
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	346.390.742	346.390.742	-
Các loại thuế khác	-	782.819.560	782.819.560	-
Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	1.725.170.742	1.725.170.742	-
Cộng	12.084.236.325	62.000.620.017	44.126.898.320	29.957.958.022



14. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí phải trả cho dự án 10.000 m ² Ngọc	1.726.759.545	1.726.759.545
Chi phí lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	356.016.431	479.233.318
Chi phí lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa	716.086.658	1.045.745.000
Chi phí chung cư Phú Mỹ	717.733.088	717.733.088
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	789.016.351	789.016.351
Chi phí chung cư Bình An, phường 10	3.393.206	1.294.284.656
Chi phí dự án Thi Sách	327.817.273	327.817.273
Cộng	4.636.822.552	6.380.589.231
15. Phải trả ngắn hạn khác	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Kinh phí công đoàn	6.173.964	-
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	5.174.000.000	127.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	94.534.332.535	40.210.460.981
<i>Dặng Văn Tàu - Góp vốn liên doanh dự án 34.939 m², phường 10</i>	13.440.443.284	13.440.443.284
<i>Dặng Văn Tàu nộp tiền SDD Ngọc Tước 2</i>	828.487.000	828.487.000
<i>Công ty CP Xây dựng Tân Bình</i>	151.902.649	151.902.649
<i>Góp vốn dự án Chung cư đường Thi Sách, Tp Vũng Tàu</i>	-	13.204.607.000
<i>Kinh phí bảo trì lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa</i>	5.049.300	1.903.000
<i>Kinh phí bảo trì lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa</i>	91.002.059	58.716.532
<i>Kinh phí bảo trì chung cư Bình An, phường 10</i>	5.178.972.610	4.020.213.335
<i>Lãi phải trả cho cá nhân góp vốn vào chung cư Thi Sách</i>	-	6.672.471.035
<i>Kinh phí bảo trì chung cư Bình Giã Resident</i>	6.048.195.857	18.202.120
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát ⁽ⁱ⁾</i>	66.077.340.000	-
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	2.712.939.776	1.813.515.026
Cộng	99.714.506.499	40.337.460.981

(i) Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát tạm ứng tiền góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 334/2018/HĐHTĐT-HDC/GP ngày 10/10/2018 về dự án Ecotown Phú Mỹ.

16. Các khoản vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2018	Trong năm		01/01/2018
	VND	Tăng	Giảm	VND
a) Vay ngắn hạn	Giá trị			Giá trị
Vay ngắn hạn	221.181.974.389	326.788.791.463	253.205.366.363	147.598.549.289
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam, CN Vũng Tàu ⁽¹⁾	49.380.605.946	140.355.087.020	120.172.642.343	29.198.161.269
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, CN Vũng Tàu ⁽²⁾	43.540.400.000	53.540.400.000	32.666.700.419	22.666.700.419
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽³⁾	57.960.968.443	62.593.304.443	37.472.523.601	32.840.187.601
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ⁽⁴⁾	45.300.000.000	45.300.000.000	37.893.500.000	37.893.500.000
Công ty TNHH Lương Gia ⁽⁵⁾	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-
Vay các đối tượng khác	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	80.769.841.315	80.769.841.315	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽⁶⁾	18.000.000.000	18.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽⁷⁾	17.377.663.712	17.377.663.712	-	-
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ⁽⁸⁾	8.333.336.001	8.333.336.001	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽⁹⁾	37.058.841.602	37.058.841.602	-	-
Cộng	301.951.815.704	407.558.632.778	253.205.366.363	147.598.549.289

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

Hợp đồng vay số 01/2017/600346/HĐTD ngày 31/08/2017; Thời hạn cấp tín dụng: Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 31/08/2018. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hạn mức vay: 80.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 7,9%/năm đến 8,7%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2018: 30.655.613.587 đồng.

Hợp đồng vay số 01/2018/600346/HĐTD ngày 17/10/2018; Thời hạn cấp tín dụng: Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 16/10/2019. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hạn mức vay: 80.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 8,7%/năm đến 9%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2018: 13.274.728.359 đồng.

Hợp đồng thấu chi số 02/2018/600346/HĐTC ngày 17/10/18; Hạn mức thấu chi: 10.000.000.000 đồng; Thời hạn thấu chi: tối đa 59 ngày; Thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 16/10/2019; Mục đích thấu chi: bù đắp thiếu hụt thanh toán tạm thời; Lãi suất thấu chi: 7,2%/năm; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2018: 5.450.264.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 293.741.173.830 đồng.

(2) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 01-2018/VCB-HDC ngày 16/04/2018; Thời hạn cấp tín dụng: Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 10/10/2018. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hạn mức vay 60.000.000.000 đồng; Mục đích vay: tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Lãi suất: từ 8%/năm đến 8,5%/năm. Tài sản đảm bảo tiền vay: Công trình tòa nhà Hodeco; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 49.611.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2018 là: 43.540.400.000 đồng.

(3) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 04/2018/HĐHM ngày 08/08/2018; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng; Thời hạn rút vốn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 08/08/2018; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất: từ 8,5%/năm đến 9%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh ngắn hạn. Tài sản đảm bảo tiền vay: Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 574, tờ bản đồ số 12 phường Thới Tam, Tp. Vũng Tàu; Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 81 tại phường 12, Tp. Vũng Tàu; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 74.000.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2018 là: 57.960.968.443 đồng.

(4) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cấp tín dụng số VTA.DN.775.051118 ngày 07/11/2018; Hạn mức vay: 48.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Mục đích vay: cho vay phục vụ vốn lưu động; Lãi suất: từ 9,5%/năm đến 10,6%/năm; Tài sản đảm bảo: Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58, phường 11, TP Vũng Tàu; Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 64, phường 11, TP.Vũng Tàu và thửa đất số 01+04, tờ bản đồ số 65, phường 11, TP.Vũng Tàu. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 69.152.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2018: 45.300.000.000 đồng.

- (5) Là khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Lương Gia theo hợp đồng vay vốn số 165/HEVV-PTN ngày 25/05/2018. Số tiền vay: 25.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 25/05/2018 đến ngày 24/05/2019. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Lãi suất 7,5%/năm. Tài sản đảm bảo: không.
- (6) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 04/2015/600346/HDTD ngày 28/10/2015; Hạn mức cho vay 80.000.000.000 đồng; Lãi suất 9,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 60 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2018: 30.482.916.035 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 18.000.000.000 đồng).
- (7) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HDTD-DN ngày 22/07/2016; Hạn mức cho vay 80.916.850.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án và các hợp đồng tiền gửi của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2018 : 31.103.722.576 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 17.377.663.712 đồng).
- (8) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cấp tín dụng số VTA.DN.781.120516 ngày 13/05/2016; Hạn mức vay: 110.000.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58, phường 11, TP Vũng Tàu; Tổng giá trị tài sản đảm bảo là: 21.090.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2018: 10.833.332.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 8.333.336.001 đồng).
- (9) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu:
- Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 2016-DTDA/BG-HDC ngày 29/06/2016; Hạn mức cho vay 95.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9%/năm đến 9,5%/năm; Thời hạn vay: 96 tháng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp pháp liên quan đến việc đầu tư thực hiện dự án Chung cư 20 tầng “Bình Giả Resident” phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Thời hạn rút vốn: đến hết ngày 29/06/2018; Hình thức đảm bảo tiền vay là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn tự có và vốn vay thuộc dự án đầu tư trị; Tổng giá trị tài sản đảm bảo là: 453.580.282.000 đồng; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2018: 27.058.841.602 đồng.
- 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 10%/năm đến 10,5%/năm; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, TP Vũng Tàu; Thời hạn rút vốn: đến hết ngày 06/01/2020; Hình thức đảm bảo tiền vay là: 75.468,6 m2 đất tại phường 12 và toàn bộ QSSĐ hình thành từ vốn vay; Tổng giá trị tài sản đảm bảo là: 234.833.000.000 đồng; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2018: 140.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 10.000.000.000 đồng).

b) Vay dài hạn	Số cuối năm	Trong năm		Số đầu năm
	VND	Tăng	Giảm	VND
	Giá trị			Giá trị
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam, CN Vũng Tàu ⁽¹⁾	132.769.916.035	102.987.000.000	57.000.000.000	86.782.916.035
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽²⁾	29.335.678.864	-	34.755.327.424	64.091.006.288
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ⁽³⁾	2.499.995.999	-	10.500.004.001	13.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, CN Vũng Tàu ⁽⁴⁾	130.000.000.000	30.292.482.900	102.958.841.602	202.666.358.702
Cộng	294.605.590.898	133.279.482.900	205.214.173.027	366.540.281.025

(1) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu

Hợp đồng vay số 04/2015/600346/HĐTD ngày 28/10/2015. Hạn mức cho vay 80.000.000.000 đồng. Lãi suất 9,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 60 tháng. Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2018: 30.482.916.035 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 18.000.000.000 đồng).

Hợp đồng vay số 03/600346/2018/HĐTD ngày 31/08/2017. Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng. Lãi suất 9,3%/năm và được điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 84 tháng. Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2018: 120.287.000.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 293.741.173.830 đồng.

(2) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Tầng 3 Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P7, TP. Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 31/12/2018

Hợp đồng tín dụng số 0032/2015/HDDTD-DN ngày 16/09/2015; Hạn mức cho vay 44.800.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 60 tháng. Hình thức đảm bảo tiền vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0031/2015/BD. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2018: 15.596.621.506 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HDDTD-DN ngày 22/07/2016; Hạn mức cho vay 80.916.850.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng. Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án và các hợp đồng tiền gửi của Công ty. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2018 : 31.103.722.576 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 17.377.663.712 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo là : 61.454.400.000 đồng.

- (3) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cấp tín dụng số VTA.DN.781.120516 ngày 13/05/2016; Hạn mức vay: 110.000.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Thừa đất số 59, tờ bản đồ số 58, phường 11, Tp Vũng Tàu; Tổng giá trị tài sản đảm bảo là: 21.090.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2018: 10.833.332.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 8.333.336.001 đồng).
- (4) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, CN Vũng Tàu theo 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 theo từng khế ước nhận nợ dao động từ 10%/năm đến 10,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 60 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, Tp Vũng Tàu; Thời hạn rút vốn: đến hết ngày 06/01/2020; Hình thức đảm bảo tiền vay là: 75.468,6 m2 đất tại phường 12 và toàn bộ QSSD hình thành từ vốn vay; Tổng giá trị tài sản đảm bảo là: 234.833.000.000 đồng; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2018: 140.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 10.000.000.000 đồng).

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

17.1. Vốn chủ sở hữu: (Phụ lục 02, trang 33)

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
17.2. Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	450.789.260.000	450.789.260.000
+ Vốn góp tăng trong năm	53.523.410.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	504.312.670.000	450.789.260.000
+ Cổ phiếu quỹ	(7.997.061.861)	(10.790.000)

	31/12/2018	01/01/2018
	Cổ phần	Cổ phần
17.3. Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành ^(*)	50.431.267	45.078.926
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.431.267	45.078.926
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.431.267	45.078.926
Cổ phiếu quỹ ^(**)	476.780	1.079
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	49.954.487	45.077.847
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	49.954.487	45.077.847
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:		
10.000 VND		

(*) Số lượng cổ phiếu tăng do Công ty trả cổ tức năm 2017 bằng cổ phiếu.

(**) Số lượng cổ phiếu quỹ tăng do: Công ty giao dịch mua 475.000 cổ phiếu quỹ theo Nghị quyết của HĐQT số 22/NQ.HĐQT ngày 12/02/2018 và mua lại 701 cổ phiếu lẻ từ việc trả cổ tức năm 2017 bằng cổ phiếu.

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

	Quý 4/2018	Quý 4/2017
	VND	VND
01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
+ Doanh thu bất động sản	162.588.776.293	62.396.376.634
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.113.127.547	4.154.597.158
+ Doanh thu xây dựng	-	-
Cộng:	167.701.903.840	66.550.973.792

	<u>Quý 4/2018</u> VND	<u>Quý 4/2017</u> VND
02. Các khoản giảm trừ doanh thu		
+ Giảm giá hàng bán	9.090.909	588.220.001
+ Hàng bán bị trả lại	-	-
Cộng:	<u><u>9.090.909</u></u>	<u><u>588.220.001</u></u>
	<u>Quý 4/2018</u> VND	<u>Quý 4/2017</u> VND
03. Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	5.113.127.547	4.154.597.158
- Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	-	-
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	162.579.685.384	61.808.156.633
Cộng:	<u><u>167.692.812.931</u></u>	<u><u>65.962.753.791</u></u>
	<u>Quý 4/2018</u> VND	<u>Quý 4/2017</u> VND
04. Giá vốn hàng bán		
- Giá vốn của hàng hóa BĐS đã cung cấp	76.686.294.704	49.277.396.286
- Giá vốn XD	-	-
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.293.136.265	3.113.477.641
Cộng:	<u><u>78.979.430.969</u></u>	<u><u>52.390.873.927</u></u>
	<u>Quý 4/2018</u> VND	<u>Quý 4/2017</u> VND
05. Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	574.395.324	1.051.084.403
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, cổ phiếu	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	280.000.000	838.083.000
- Lãi bán hàng trả chậm	141.938.000	54.224.000
- Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	88.580	34.507.723.508
Cộng:	<u><u>996.421.904</u></u>	<u><u>36.451.114.911</u></u>

	<u>Quý 4/2018</u> <u>VND</u>	<u>Quý 4/2017</u> <u>VND</u>
06. Chi phí tài chính		
- Chi phí lãi vay	5.851.266.784	5.078.004.540
- Chi phí hoạt động tài chính khác	-	-
- Dự phòng giảm giá khoản đầu tư ngắn hạn	(173.600)	(43.400)
Cộng:	<u><u>5.851.093.184</u></u>	<u><u>5.077.961.140</u></u>
	<u>Quý 4/2018</u> <u>VND</u>	<u>Quý 4/2017</u> <u>VND</u>
07. Thu nhập khác		
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	32.500.000	-
- Các khoản khác	1.297.154	466.938.490
Cộng:	<u><u>33.797.154</u></u>	<u><u>466.938.490</u></u>
	<u>Quý 4/2018</u> <u>VND</u>	<u>Quý 4/2017</u> <u>VND</u>
08. Chi phí khác		
- Các khoản khác	10.252.149	389.528.207
Cộng:	<u><u>10.252.149</u></u>	<u><u>389.528.207</u></u>
	<u>Quý 4/2018</u> <u>VND</u>	<u>Quý 4/2017</u> <u>VND</u>
09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
- Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	242.615.137	366.661.820
- Chi phí nhân công	11.300.551.830	9.771.757.960
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	910.169.518	861.048.865
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	639.893.145	594.586.127
- Chi phí khác bằng tiền	9.267.046.011	5.702.986.092
Cộng:	<u><u>22.360.275.641</u></u>	<u><u>17.297.040.864</u></u>

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Báo cáo bộ phận chính yếu

a, Theo lĩnh vực kinh doanh:

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

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

Quý 4/2018 – Đơn vị tính: đồng

	KD Bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	162.579.685.384	-	5.113.127.547	167.692.812.931
Chi phí bộ phận	(76.686.294.704)	-	(2.293.136.265)	(78.979.430.969)
Kết quả kinh doanh bộ phận	85.893.390.680	-	2.819.991.282	88.713.381.962
Doanh thu tài chính				996.421.904
Chi phí tài chính				(5.851.093.184)
Chi phí bán hàng				(7.853.287.272)
Chi phí quản lý DN				(6.130.616.117)
Thu nhập khác				33.797.154
Chi phí khác				(10.252.149)
Thuế TNDN				(13.745.113.258)
Lợi nhuận sau thuế				56.153.239.040

b, Theo khu vực địa lý:

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

2. Thông tin về các bên liên quan:

Trong Quý 4 năm 2018, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND
Giao thầu thi công xây dựng		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	10.817.643.433
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	14.590.234.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	8.045.439.181
XN Dịch vụ du lịch	XN trực thuộc	363.254.252

Cho đến ngày kết thúc kỳ báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị khoản phải thu/(Phải trả)
		VND
- Phải trả về thi công xây dựng		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	(4.944.539.912)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	(1.895.234.000)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	1.954.560.819
- Phải trả khác		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	1.075.765.930

3. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận

Nội dung	Q4/2017	Q4/2018	Chênh lệch
Doanh thu	66.550.973.792	167.701.903.840	101.150.930.048
Lợi nhuận sau thuế TNDN	30.287.631.551	56.153.239.040	25.865.607.489

Doanh thu riêng quý 4/2018 tăng 152%; lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 85,4% so với cùng kỳ liền năm trước, nguyên nhân:

Doanh thu và lợi nhuận riêng quý 3/2018 thấp do chưa đủ điều kiện ghi nhận và được chuyển sang ghi nhận vào quý 4/2018. Do đó, doanh thu và lợi nhuận riêng Quý 4/2018 tăng, được ghi nhận chủ yếu từ dự án Căn hộ du lịch nghỉ dưỡng Fusion Suites Vũng Tàu; và từ chuyển nhượng lô H1- khu đô thị mới Phú Mỹ.

Người lập

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 01 năm 2019



Tổng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận

PHỤ LỤC 01

Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

STT	Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
I	NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH					
1	Số dư đầu năm	38.586.011.706	15.961.994.832	5.570.259.268	1.980.803.826	62.099.069.632
2	Số tăng trong kỳ	280.827.021	-	-	391.340.000	672.167.021
	- Mua sắm mới	280.827.021	-	-	391.340.000	672.167.021
	- Xây dựng mới	-	-	-	-	-
3	Giảm trong kỳ	(1.615.872.000)	-	-	-	(1.615.872.000)
	- Nhượng bán	(1.615.872.000)	-	-	-	(1.615.872.000)
	- Giám khác	-	-	-	-	-
4	Số dư cuối kỳ	37.250.966.727	15.961.994.832	5.570.259.268	2.372.143.826	61.155.364.653
II	GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ					
1	Số dư đầu năm	16.262.239.553	15.936.299.270	3.125.920.477	884.410.277	36.208.869.577
	Khấu hao trong kỳ	1.624.321.156	22.120.000	406.304.048	527.050.888	2.579.796.092
	Tăng/(giảm) trong kỳ	(663.350.120)	-	-	-	(663.350.120)
2	Số dư cuối kỳ	17.223.210.589	15.958.419.270	3.532.224.525	1.411.461.165	38.125.315.549
III	GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH					
	Tại ngày đầu năm	22.323.772.153	25.695.562	2.444.338.791	1.096.393.549	25.890.200.055
	Tại ngày cuối kỳ	20.027.756.138	3.575.562	2.038.034.743	960.682.661	23.030.049.104

PHỤ LỤC 02
VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu đến ngày 31/12/2018

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
SỐ DƯ ĐẦU NĂM TRƯỚC	450.789.260.000	87.832.553.852	(19.716.205.614)	63.867.227.335	64.615.129.399	647.387.964.972
- Lãi trong năm trước					80.070.371.630	80.070.371.630
- Trích lập các quỹ				5.718.000.000	(12.007.806.000)	(6.289.806.000)
- Trả cổ tức bằng TM 2016					(43.622.527.000)	(43.622.527.000)
- Bán cổ phiếu quỹ		4.950.062.886	19.705.415.614			24.655.478.500
- Biến động khác					(6.672.471.035)	(6.672.471.035)
SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY	450.789.260.000	92.782.616.738	(10.790.000)	69.585.227.335	82.382.696.994	695.529.011.067
- Lãi trong kỳ này					103.415.850.873	103.415.850.873
- Mua cổ phiếu quỹ ⁽ⁱ⁾			(7.986.271.861)			(7.986.271.861)
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu 12% năm 2017 ⁽ⁱⁱ⁾					(53.523.410.000)	-
- Trích lập các quỹ ⁽ⁱⁱⁱ⁾	53.523.410.000			8.007.037.163	(18.414.877.326)	(10.407.840.163)
SỐ DƯ CUỐI KỲ	504.312.670.000	92.782.616.738	(7.997.061.861)	77.592.264.498	113.860.260.541	780.550.749.916

(i) Công ty mua cổ phiếu quỹ theo Nghị quyết của HĐQT số 22/NQ.HĐQT ngày 12/02/2018 và mua lại cổ phiếu lẻ làm cổ phiếu quỹ từ việc chi trả tức năm 2017 bằng cổ phiếu.

(ii) Công ty trả cổ tức năm 2017 bằng cổ phiếu tỷ lệ 12% theo Nghị quyết HĐQT số 45/NQ.HĐQT ngày 31/05/2018

(iii) Công ty phân phối lợi nhuận năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty số 26/NQ.HĐQT ngày 31/03/2018.

