

Số: 95 CV. PTN

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 3 năm 2019

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY
BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCCK TPHCM**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM**

Công ty: Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa- Vũng Tàu

Mã chứng khoán:HDC

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3 HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P7, Tp.VT

Điện thoại: 02543 856 274

Fax: 02543 856205

Người thực hiện công bố thông tin: ông Đoàn Hữu Thuận

Địa chỉ: 110/12 Phạm Hồng Thái, P7, Tp.Vũng Tàu

Điện thoại: 02543 856 274

Fax: 02543 856 205

Loại thông tin công bố 24 giờ bất thường theo yêu cầu định kỳ

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2018

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/03/2019 theo đường dẫn: www.hodeco.vn ⇒ Quan hệ cổ đông ⇒ Báo cáo thường niên ⇒ Báo cáo thường niên năm 2018.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ

BÀ RỊA - VŨNG TÀU

CƠ PHAN

PHÁT TRIỂN NHÀ

BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Đoàn Hữu Thuận



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018



MỤC LỤC

06

BÁO CÁO
TÀI CHÍNH



01

THÔNG TIN
CHUNG



02

TÌNH HÌNH
HOẠT ĐỘNG
TRONG NĂM



05

QUẢN TRỊ
CÔNG TY



04

ĐÁNH GIÁ CỦA
HĐQT VỀ HĐ
CỦA CÔNG TY



03

BÁO CÁO,
ĐÁNH GIÁ CỦA
BAN GIÁM ĐỐC



I THÔNG TIN CHUNG

Tên giao dịch:

Tên giao dịch: Công ty cổ phần phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

Tên tiếng anh: Ba Ria – Vung Tau House Development Joint Stock
Company

Mã giao dịch: HDC

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:

Số: 3500444601

Do Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng

Tàu cấp lần đầu ngày 28/12/2001

Vốn điều lệ: 504.312.670.000 đồng

Vốn đầu tư của chủ sở hữu:

504.312.670.000 đồng

Địa chỉ:

Tầng 3, HODECO plaza, 36 Nguyễn Thái Học,

Phường 7, TP.Vũng Tàu

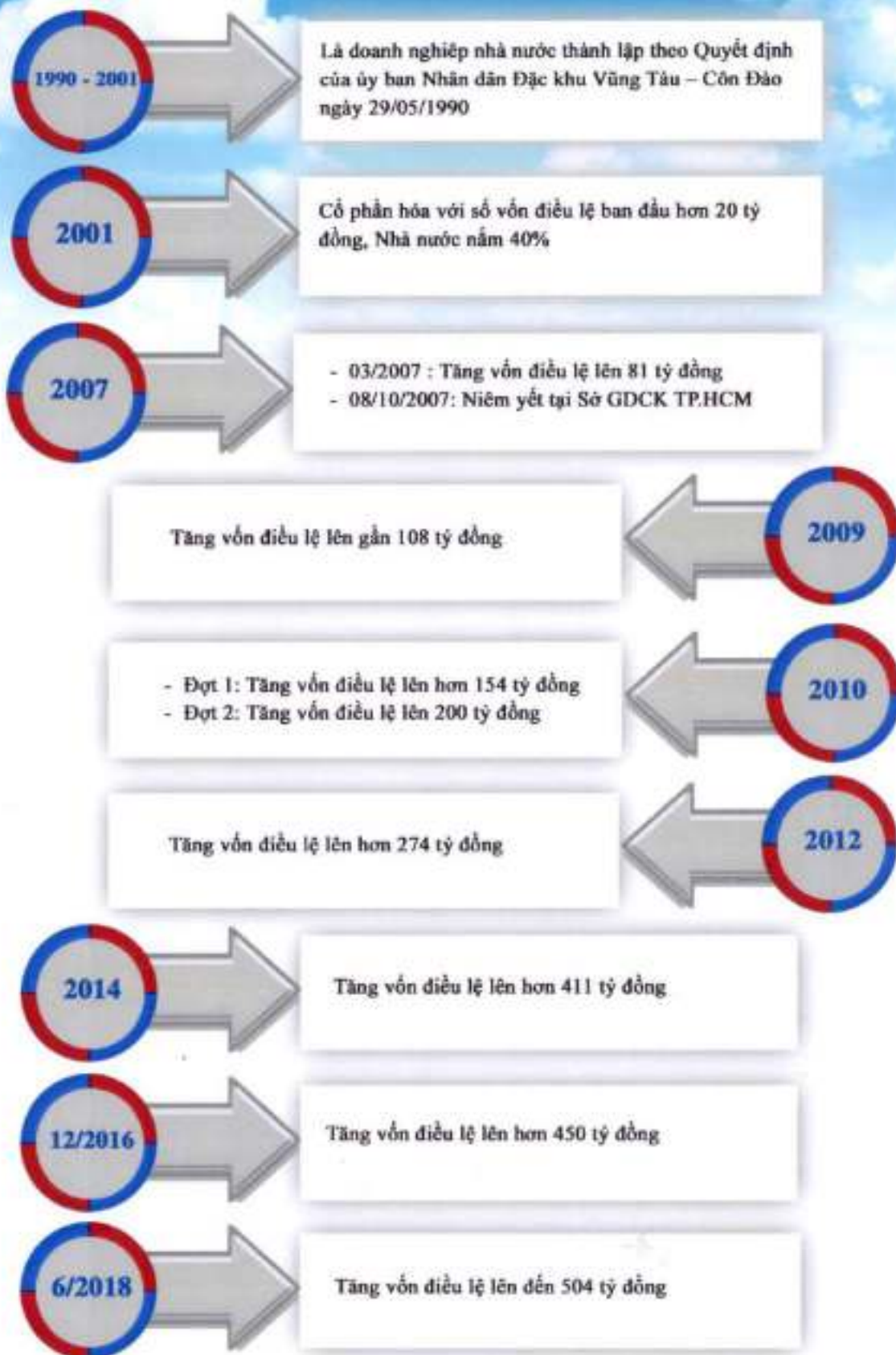
Số điện thoại: (0254) 3856 274

Fax: (0254) 3856 205

Website: hodeco.vn

Mã cổ phiếu: HDC

I.1 QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



L2 THÀNH TÍCH ĐẠT ĐƯỢC



Huân chương lao động hạng 3
(2008)



Huân chương lao động hạng nhì
(2013)



Giải thưởng Ngon Hải Đông
(2004)



Giải thưởng Ngon Hải Đông
(2005)



Giải thưởng Ngon Hải Đông
(2007)



Giải thưởng Ngon Hải Đông
(2017)



Top 30 Thương hiệu BĐS xuất sắc
(2018)

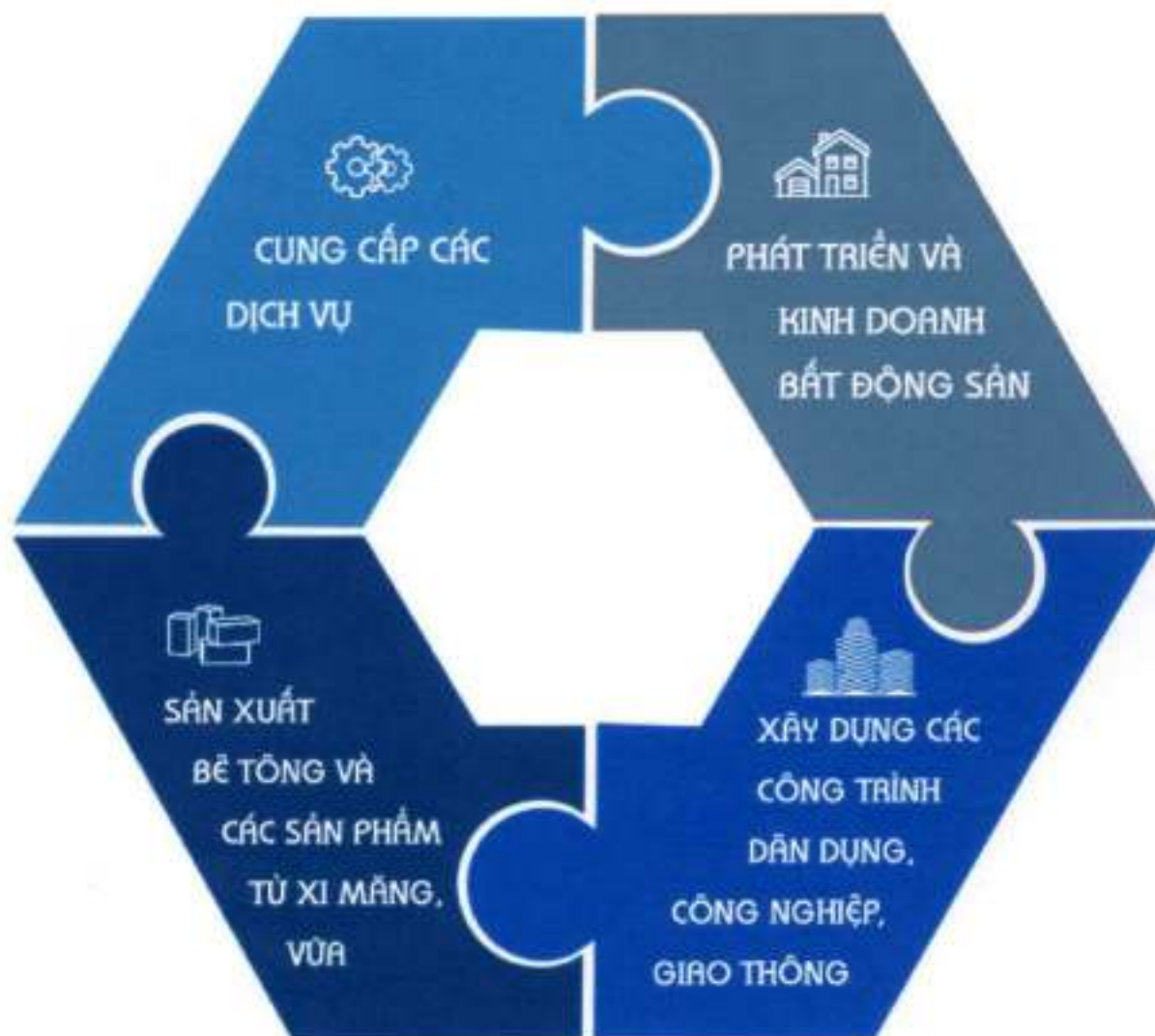


Top 3 DN nhóm small & micro uy tín
có hoạt động IR tốt nhất 2018



I.3 NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

- **Ngành nghề kinh doanh**



- **Địa bàn kinh doanh chính:** tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu



1.3. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

▪ Mô hình quản trị:

Đại hội đồng cổ đông: là cơ quan có thẩm quyền cao nhất, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn theo luật pháp và Điều lệ tổ chức hoạt động của HODECO:

- ✓ Thông qua Điều lệ, phương hướng hoạt động kinh doanh của Công ty;
- ✓ Bầu, bãi nhiệm Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát;
- ✓ Các nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

Hội đồng quản trị: là cơ quan quản trị của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông:

- ✓ Báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông tình hình kinh doanh, dự kiến phân phối lợi nhuận, chia lãi cổ phần, báo cáo quyết toán năm tài chính, phương hướng phát triển và kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- ✓ Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy, quy chế hoạt động của Công ty;
- ✓ Bổ nhiệm, bãi nhiệm và giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc;
- ✓ Kiến nghị sửa đổi và bổ sung Điều lệ của Công ty;
- ✓ Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông;
- ✓ Các nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

Ban Kiểm soát: là cơ quan kiểm tra hoạt động tài chính, giám sát về việc chấp hành chế độ hạch toán, hoạt động của hệ thống kiểm tra và kiểm soát nội bộ HODECO.

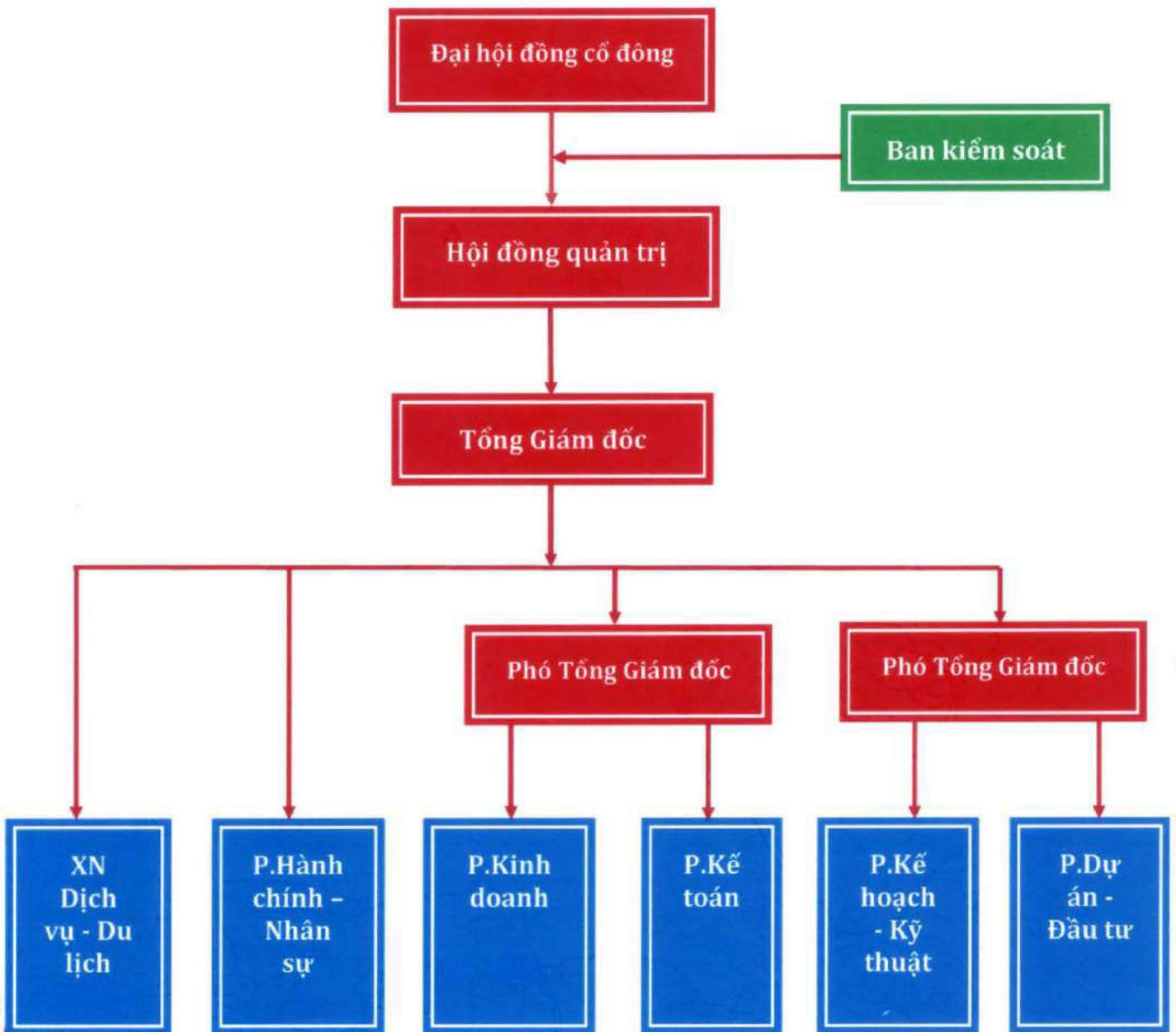
Ban Giám đốc: Ban Giám đốc bao gồm Tổng giám đốc và Phó Tổng Giám đốc.

Tổng Giám đốc: là người có trách nhiệm quản lý và điều hành mọi hoạt động của Công ty theo đúng pháp luật Nhà nước, các quy định của ngành, điều lệ, quy chế, quy định của HODECO, cụ thể:

- ✓ Quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty;
- ✓ Tổ chức thực hiện các quyết định của HĐQT;
- ✓ Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
- ✓ Kiến nghị phương án bố trí cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;
- ✓ Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức các chức danh quản lý trong Công ty, kể cả cán bộ quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng Giám đốc.
- ✓ Bên cạnh, Tổng Giám đốc là người tham mưu cho Hội đồng quản trị về mặt hoạch định các mục tiêu, chính sách. Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các Giám đốc bộ phận, Kế toán trưởng và các bộ phận nghiệp vụ.



I.4 CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý công ty

I.5 CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CP XÂY DỰNG - BẤT ĐỘNG SẢN HODECO

Địa chỉ: Số 2, Trương Công Định, P.2, TP.Vũng Tàu

Điện thoại: 0254.3856.646

Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp,...)
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng

Vốn điều lệ: 15 tỷ đồng

Tỷ lệ HODECO nắm giữ : 51%

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HODECO

Địa chỉ: Số 203, Lê Hồng Phong, P.8, TP.Vũng Tàu

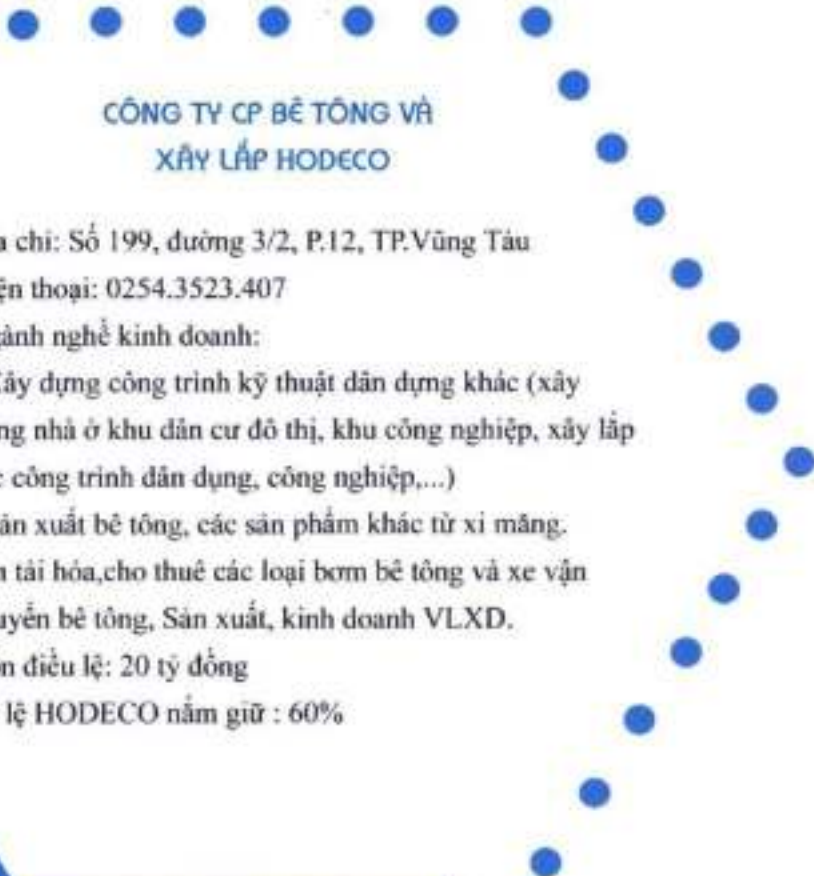
Điện thoại: 0254.3853.518

Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp,...)
- Sản xuất bê tông, các sản phẩm khác từ xi măng, vận tải hóa, cho thuê các máy móc, thiết bị xây dựng,...

Vốn điều lệ: 16 tỷ đồng

Tỷ lệ HODECO nắm giữ : 35%



CÔNG TY CP BÊ TÔNG VÀ
XÂY LẮP HODECO

Địa chỉ: Số 199, đường 3/2, P.12, TP.Vũng Tàu

Điện thoại: 0254.3523.407

Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp,...)
- Sản xuất bê tông, các sản phẩm khác từ xi măng, vận tải hóa, cho thuê các loại bơm bê tông và xe vận chuyển bê tông, Sản xuất, kinh doanh VLXD.

Vốn điều lệ: 20 tỷ đồng

Tỷ lệ HODECO nắm giữ : 60%

1.6 ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



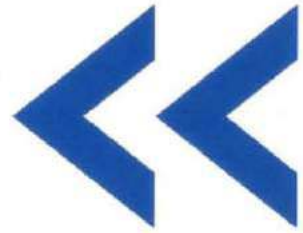
TÂM NHÌN

Xây dựng HODECO thành một trong những doanh nghiệp đầu tư và phát triển Bất động sản có tầm cỡ và uy tín hàng đầu Việt Nam.



SỨ MỆNH

Vì “Mái ấm trọn niềm tin”



Hodeco luôn luôn đem lại những sản phẩm mà khách hàng gửi gắm niềm tin và trong đó. Các sản phẩm của Công ty về mặt chất lượng, hậu mãi, thẩm mỹ và dịch vụ làm hài lòng khách hàng, đáp ứng trọn niềm tin mà khách hàng mong đợi.

Luôn phấn đấu để làm sao xứng đáng với lòng tin cậy của khách hàng, làm sao đưa ra các sản phẩm đảm bảo chất lượng, kỹ thuật, mỹ thuật và dịch vụ như đã cam kết, làm sao để căn hộ và căn nhà hoặc sản phẩm của Công ty xứng đáng với niềm tin của khách hàng, xứng đáng với mái ấm hằng ước mong của họ.

HODECO sẽ là mái nhà thứ hai, nơi mà mọi cá nhân trong đó gửi gắm tương lai của mình về các phương diện: Sự phát triển của bản thân, kinh tế và cuộc sống gia đình, sinh mạng chính trị, tình cảm bạn bè, đồng nghiệp. Hodeco sẽ luôn xứng đáng để bạn gắn cuộc đời mình, vào làm việc ở Công ty, góp phần xây dựng Công ty vững mạnh là mong muốn của mọi người. Được làm CB-CNV Công ty là trọn vẹn được niềm tin và mong muốn của mỗi người

HODECO luôn hướng đến các công trình xanh, xây dựng và lớn mạnh cùng với sự phát triển của Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nói riêng và cả nước nói chung.





GIÁ TRỊ CỘT LÒI

Luôn đảm bảo chất lượng và an toàn tốt nhất cho công trình các công trình

Quan tâm hướng đến nhu cầu phù hợp của khách hàng

Tuân thủ đúng pháp luật, đảm bảo tính pháp lý cho tất cả các sản phẩm của HODECO

Tạo nên đội ngũ cán bộ tâm huyết, nhiệt tình, thân thiện

Cải tiến tư duy, cập nhật khoa học – kỹ thuật để đáp ứng xu hướng chung trong lĩnh vực HODECO tham gia



➤➤ CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY



Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (HODECO) là Công ty hàng đầu và có nhiều kinh nghiệm về lĩnh vực Bất động sản tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Trong những năm tới Công ty sẽ tạo bước đột phá phát triển vững mạnh, là công ty hàng đầu về Bất động sản không chỉ ở

Bà Rịa – Vũng Tàu, mang lại những đóng góp thiết thực cho cộng đồng. Trải qua hơn 28 năm xây dựng, trưởng thành và phát triển, bằng sự năng động, sáng tạo, nhiệt huyết của toàn thể lãnh đạo cán bộ công nhân viên, HODECO đã khẳng định được vị thế và thương hiệu của mình trên thị trường. Với phương châm xây dựng và lớn mạnh cùng sự phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, HODECO đã thực hiện nhiều dự án lớn, xây dựng nhiều khu đô thị, nhà ở tiêu biểu trong địa bàn tỉnh như:

- ✓ Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa
- ✓ Trung tâm thương mại P7
- ✓ Khu nhà ở Ngọc Tước
- ✓ Khu nhà ở đối Ngọc Tước 2
- ✓ Tổ hợp Siêu thị - Văn phòng – Chung cư 21 tầng
- ✓ Khu đô thị mới Phú Mỹ

- ✓ Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình P10
- ✓ Khu Tái Định cư Bến Đình
- ✓ Khu Biệt thự 16B – Võ Thị Sáu
- ✓ Khu nhà ở Đồi 2 Phường 10
- ✓ Chung cư Bình An ...



Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản với vốn điều lệ hơn 504 tỷ, không lớn nếu so với các công ty hoạt động trong ngành,

tuy nhiên với lợi thế sở hữu quỹ đất sạch lớn được tích lũy sớm trong nhiều năm qua, cơ cấu dự án hợp lý cả về ngắn, trung và dài hạn, HODECO đã duy trì sự phát triển bền vững với tốc độ tăng trưởng và lợi nhuận cao.

Trong năm 2018, công ty đã quyết định chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỉ lệ 12%.

Là đơn vị tiên phong về lĩnh vực bất động sản tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Công ty cũng thực hiện tốt công tác xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sĩ, tích cực ủng hộ quỹ xóa đói giảm nghèo, chương trình học sinh nghèo hiếu học và các chương trình xã hội khác do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi, nuôi 10 em bị chất độc da cam suốt đời.



HODECO nhận thức con người chính là nền tảng để phát triển bền vững, nên đã chú trọng công tác tuyển dụng, đào tạo đội ngũ cán bộ nhiều kinh nghiệm, đầy tâm huyết, chuyên môn giỏi. Đồng thời thực hiện áp dụng Hệ thống Quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008... HODECO đã từng bước hoàn thiện cấu trúc bộ máy tổ chức để đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới. Chúng tôi tin tưởng trong tương lai không xa, HODECO sẽ là một thương hiệu mạnh không chỉ trong địa bàn tỉnh mà còn trong phạm vi cả nước.

Năm 2018, việc phát triển dự án, bán hàng, kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ lực của HODECO, chiếm gần 85,59% doanh thu của Công ty:

- ❖ Phát triển các khu dân cư (biệt thự, nhà phố, chung cư cao tầng) chủ yếu trên địa bàn Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- ❖ Kinh doanh các thành phẩm (nhà phố, căn hộ...);
- ❖ Đầu giá, đầu tư, chuyển nhượng đất dự án;
- ❖ Cho thuê các bất động sản của Công ty.

Phát triển xây lắp công trình (xây dựng) là hoạt động phụ của Công ty, chỉ chiếm khoảng 6,57% tổng doanh thu. Hiện tại công ty có 02 công ty con và 01 công ty liên kết có khả năng thi công các dự án cao tầng. Hoạt động bao gồm:

- ❖ Thi công các công trình của công ty
- ❖ Nhận thi công các công trình đường xá bằng vốn ngân sách nhà nước và các công trình văn phòng hành chính, chung cư, khách sạn, nhà phố, biệt thự....

Dịch vụ khác: doanh thu chiếm khoảng 7,83 % tổng doanh thu.

- ❖ Sàn giao dịch bất động sản

1.7 Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Trong những năm tới, Công ty tiếp tục đẩy mạnh việc phát triển các dự án, kinh doanh nhà, đất. Đồng thời tiếp tục trích lập các quỹ đất phục vụ cho các kế hoạch trung và dài hạn. Ngoài ra, công ty tiếp tục duy trì ổn định các sản phẩm dịch vụ phụ trợ hoạt động kinh doanh chính của công ty như: xây lắp các công trình, các vật liệu xây dựng và một số hoạt động khác...

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng):

Là một doanh nghiệp lớn trên địa bàn tỉnh BR – VT, với nhận thức và trách nhiệm của mình HODECO luôn đặt mục tiêu phát triển bền vững cho môi

trường, xã hội và cộng đồng song song với mục tiêu phát triển kinh tế tại bất cứ dự án nào mà công ty triển khai đầu tư và xây dựng. Các dự án đều được thiết kế hài hòa, gắn kết với thiên nhiên và môi trường, tôn trọng và nâng tầm cảnh quan khu vực, thể hiện sự chủ động của doanh nghiệp trong việc xây dựng và phát triển dự án theo hướng bền vững và lâu dài. Với các mục tiêu hướng tới:

- Vì một môi trường thân thiện và khai thác hiệu quả tài nguyên thiên nhiên
- Xây dựng, phát triển lớn mạnh cùng với sự phát triển toàn diện của tỉnh BR – VT
- Phát triển đồng hành với việc chia sẻ trách nhiệm cộng đồng



1.8 CÁC RỦI RO

Rủi ro kinh tế

Kinh doanh bất động sản là một trong những ngành chịu tác động sớm và mạnh nhất từ những biến động của nền kinh tế. Tốc độ tăng trưởng kinh tế và thu nhập bình quân đầu người ảnh hưởng lớn đến sức cầu đối với bất động sản, tác động đến kết quả kinh doanh của công ty. Các chính sách điều tiết kinh tế vĩ mô của Chính phủ như thắt chặt tín dụng sẽ tác động trực tiếp đến sức mua của người dân, dẫn đến việc giảm giá trên thị trường bất động sản và ảnh hưởng xấu đến kết quả hoạt động kinh doanh của công ty. Biến động lãi suất, ngoài việc ảnh hưởng sức cầu đối với ngành bất động sản, ảnh hưởng đến chi phí do công ty sử dụng một phần khá lớn vốn vay từ ngân hàng để tài trợ cho các dự án.



Rủi ro luật pháp

Hoạt động kinh doanh của Công ty bị chi phối bởi các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Công ty, trong đó phải kể đến Luật đất đai, Luật xây dựng, Luật kinh doanh bất động sản và Luật nhà ở.

Hệ thống luật của Việt Nam đã và đang được dần hoàn thiện tuy nhiên, chưa được hoàn chỉnh. Các văn bản dưới luật còn nhiều chỗ chệch và tính ổn định của văn bản luật chưa cao. Điều này ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản

Thanh khoản: đặc thù đầu tư dự án bất động sản cần một lượng vốn lớn để mua đất/dền bù giải tỏa và thi công dự án. Một phần vốn đáng kể thi công dự án thường được huy động từ



phần tiền mua ứng trước của khách hàng (theo quy định hiện hành đối với xây dựng chung cư, công ty có thể bán và thu tiền ứng trước của khách hàng sau khi dự án hoàn thành xong phần móng).

Đối với những trường hợp đầu ra của dự án gặp khó khăn không huy động được tiền ứng trước từ khách hàng, công ty buộc phải dừng dự án hoặc huy động tiền từ nguồn khác để tiếp tục dự án, điều này ảnh hưởng lớn đến tiến độ và chi phí của dự án, giảm lợi nhuận của công ty. Hơn nữa, việc các công ty bất động sản thường sử dụng đòn bẩy tài chính cao sẽ mang lại rủi ro về khả năng thanh toán của công ty.

Đền bù giải tỏa mặt bằng:

Các công ty bất động sản thường gặp rủi ro trong việc đền bù giải tỏa mặt bằng cho dự án. Đối với đất quy hoạch dự án là đất đang được sử dụng, mặc dù có những chính sách hỗ trợ của Nhà nước, nhưng công tác đền bù giải phóng mặt bằng thường gặp khó khăn do công ty phải thỏa thuận với từng hộ dân riêng lẻ để mua lại, và trong nhiều trường hợp việc thỏa thuận không thành công sẽ làm chậm tiến độ thực hiện dự án, tăng chi phí đền bù giải tỏa, mang lại gánh nặng về vốn đối với công ty.

Giá cả nguyên vật liệu đầu vào:

Giá cả nguyên vật liệu đầu vào (sắt thép, xi măng...) thường biến động, và với thời gian thi công dự án thường kéo dài một vài năm thì sự biến động giá của nguyên vật liệu đầu vào sẽ ảnh hưởng đến lợi nhuận của dự án và công ty, nhất là các dự án có hàm lượng xây dựng

trong tổng chi phí lớn như chung cư cao tầng.

Rủi ro khác: Hoạt động của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro khác như chiến tranh, thiên tai, dịch họaNhững rủi ro bất khả kháng và khó dự đoán, nếu xảy ra dù trực tiếp hay gián tiếp sẽ gây ảnh hưởng đến các khách hàng truyền thống cũng như những thị trường tiềm năng, tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.



II.1 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

(Xem nội dung tại báo cáo của Tổng Giám đốc Công ty)

II.2 TÔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

a. Ban điều hành

Ông: ĐOÀN HỮU THUẬN

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- Sinh ngày: 20/11/1957
- Quê quán: Thạch Xuân - Thạch Hà - Hà Tĩnh
- Thường trú: 125/10A Phạm Hồng Thái, Phường 7, TP.VT
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng, Cử nhân Luật, Cử nhân Quản trị kinh doanh



Quá trình công tác:

- Năm 1957-1976: Lưu học sinh tại trường Đại học ngoại ngữ Hà Nội
- Năm 1976-1983: Lưu học sinh ngành xây dựng tại Cộng hòa Cuba
- Năm 1984-1996: Kỹ sư xây dựng, Công tác tại Công ty XD Dầu khí Vũng Tàu
Các chức vụ đã đảm nhiệm : Trưởng phòng kỹ thuật XN XD số 1, Đội phó Đội XD số 2, Phó Giám đốc XN bê tông cốt thép, Quyền Giám đốc XN bê tông cốt thép, Phó Giám đốc XN máy điện nước.
- Năm 1996 - 2001: Công tác tại Công ty phát triển nhà BR-VT
Các chức vụ đã đảm nhiệm: Phó phòng KH-KT, Giám đốc XN chuyên doanh, Phó Giám đốc và Giám đốc công ty
- Năm 2002 đến nay: Công tác tại Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
Chức vụ hiện tại: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc công ty
Hiện tại, Ông đang sở hữu 4.259.152 cổ phần HDC, chiếm 8,45% tổng số cổ phần của HDC.

Ông: LÊ VIỆT LIÊN***Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc***

- Sinh ngày: 06/10/1969
- Quê quán: Quỳnh Phương - Quỳnh Lưu - Nghệ An
- Thường trú: A2001 Chung cư 21 tầng - TTTM
- P7 - TP.Vũng Tàu
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

**Quá trình công tác:**

- Năm 1987-1992: Sinh viên trường Kinh tế

Quốc dân Hà Nội

- Năm 1993-1996: Ban quản lý công trình xây dựng Bà Rịa – Vũng Tàu
- Năm 1996-1997: Công ty tư vấn Đầu tư & Xây dựng Tổng hợp
- Năm 1997- Nay: Công ty cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
- Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

Ông Lê Việt Liên hiện là Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Xây dựng – BDS HODECO (là Công ty con của Công ty) và là chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Đại Hồng Sơn.

Hiện tại, Ông đang nắm giữ 1.177.526 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 2,33% trên tổng cổ phần HDC.

Ông: ĐOÀN HỮU HÀ VINH

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

- Sinh ngày: 19/07/1987
- Quê quán: Hà Tĩnh
- Thường trú: 110/12A Phạm Hồng Thái -P7 – TP.Vũng Tàu.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ QTKD, Kỹ sư điện

Quá trình công tác:

- Từ 02/2006 - 09/2011: Du học tại trường Khoa học ứng dụng Saxion-Hà Lan
- Từ 10/2011 - 03/2014: kỹ sư điện – P.Dự án công ty
- Từ 03/2014 - 05/2015: Phó phòng dự án Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
- Từ 06/2015 - 12/2015 : Trưởng phòng Đầu tư - tài chính công ty
- Từ 01/2016 – 31/12/2017: Trưởng phòng Dự án - Đầu tư Công ty
- Từ 01/01/2018 đến nay: Phó Tổng Giám đốc công ty phụ trách mảng Dự án – Đầu tư và Kế hoạch – Kỹ thuật

Ngoài ra, ông đang đảm nhận thêm chức danh TV.HĐQT Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HODECO.

Hiện tại Ông đang nắm giữ 355.740 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 0,71% trên tổng cổ phần HDC.



Bà: BÙI THỊ THỊNH***Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng***

- Sinh ngày: 26/10/1961
- Quê quán: Vĩnh Tiến – Vĩnh Bảo – Hải Phòng
- Thường trú: 105/2C Lê Ngọc Hân, Phường 1, TP.Vũng Tàu
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân

**Quá trình công tác:**

- Từ năm 1986 đến nay: Công tác tại

Công ty Phát triển nhà BR-VT (Nay là Công ty CP Phát triển nhà BR-VT)

Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Kế toán trưởng công ty

Ngoài ra, bà đang đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Bê tông và xây lắp HODECO (Công ty con của Công ty).

Hiện tại, Bà đang sở hữu 301.188 cổ phần HDC chiếm 0,67% tổng số cổ phần của HDC.

▪ **Những thay đổi trong ban điều hành:**

Ngày 01/01/2018, ông Lê Viết Liên, ông Đoàn Hữu Hà Vinh được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Công ty.

b. Người lao động và những chính sách chung:

Số lượng cán bộ công nhân viên của công ty tính đến thời điểm ngày 31/12/2018 (*Chi tính văn phòng công ty và xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch*) gồm: 100 người.

✓ **Theo trình độ học vấn:**

Trên đại học	Đại học và Cao đẳng	Trung cấp	Lao động phổ thông
04 người	67 người	19 người	14 người

✓ **Theo cấp quản lý:**

Quan lý	Nhân viên
17 người	83 người



Yếu tố con người luôn là nhân tố quan trọng nhất để phát triển công ty bền vững, do đó công ty vô cùng chú trọng phát triển và nuôi dưỡng nguồn nhân lực tiềm năng.

- Ưu tiên phát triển đội ngũ nhân lực trẻ năng động, phù hợp với xu thế hiện đại.
- Liên tục cập nhật và đào tạo định kỳ các kỹ năng chuyên môn mới phù hợp với yêu cầu

công việc. Sắp xếp vị trí công việc phù hợp với năng lực chuyên môn của nhân viên.

- Nâng cao chính sách và các chế độ đãi ngộ cả về vật chất lẫn tinh thần cho người lao động như: lương, thưởng và du lịch định kỳ, các chương trình giao lưu sinh hoạt tập thể, chế độ khám sức khỏe, chế độ ..v....v..
- Khen thưởng kịp thời các cá nhân có thành tích xuất sắc đột xuất trong công tác sản xuất kinh doanh.

Năm 2018 nhiều cán bộ CNV Công ty đã được bình xét nhiều danh hiệu khen thưởng vì thành tích xuất sắc trong lao động sản xuất kinh doanh. Cụ thể:



Khen thưởng tập thể: Có 06 tập thể hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, được công nhận “Tập thể lao động tiên”. Trong đó có 02 tập thể hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được đề nghị UBND Tỉnh danh hiệu “Tập thể lao động xuất sắc” và đề nghị UBND Tỉnh tặng Bằng khen.

Khen thưởng cá nhân, công nhận lao động tiên tiến cho 110 cá nhân hoàn thành tốt nhiệm vụ, chiến sỹ thi đua cấp cơ sở cho 20 cá nhân, tặng giấy khen cho 36 cá nhân hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ. Công ty đang đề xuất lên cấp trên xem xét tặng bằng khen cho 7 cá nhân.

Trong năm 2018 với sự nỗ lực cố gắng của tập thể lãnh đạo và CBCNV, công ty đã ổn định sản xuất, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ kinh tế - chính trị của mình.

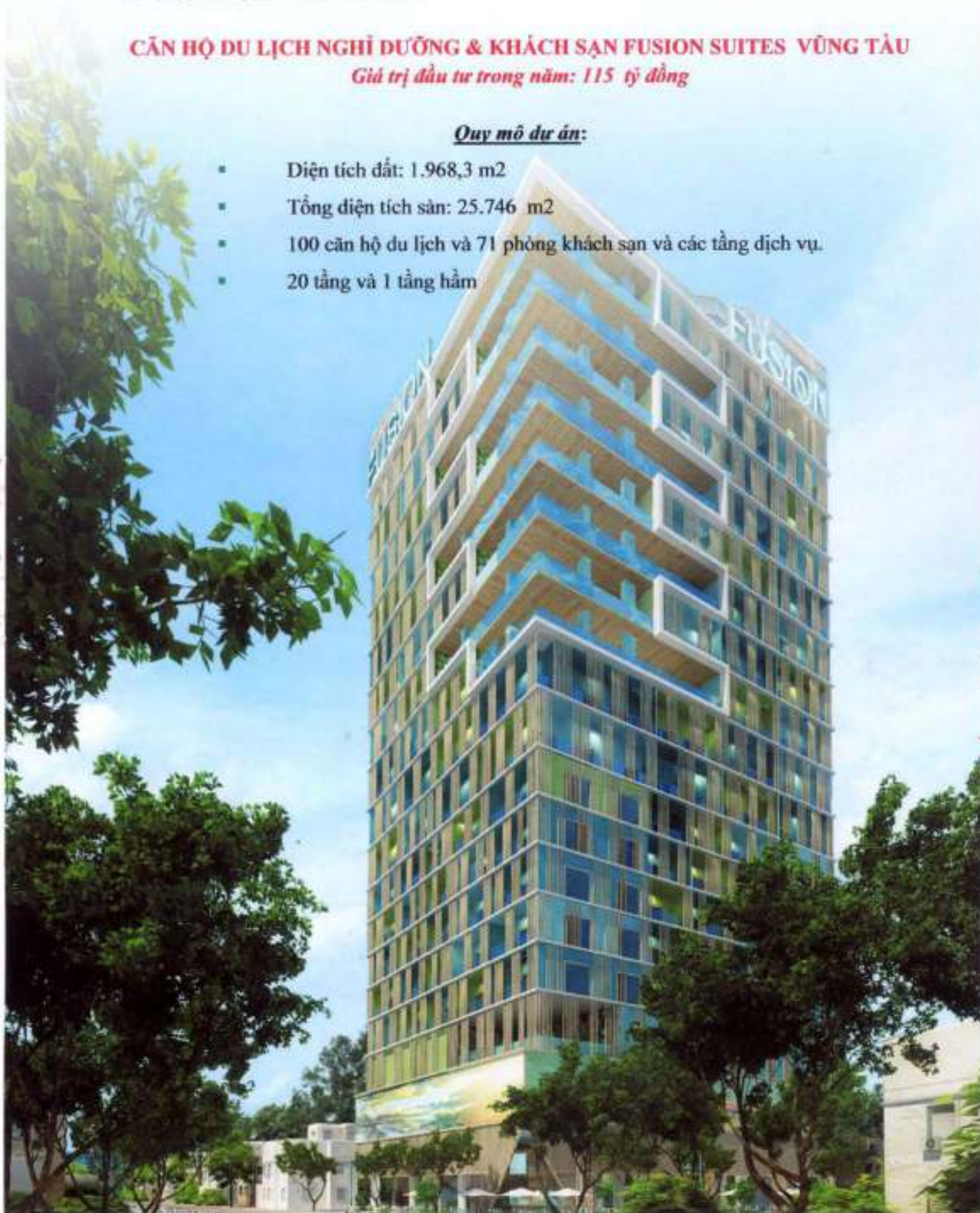
II.3 TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

a. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

CĂN HỘ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG & KHÁCH SẠN FUSION SUITES VÙNG TÀU *Giá trị đầu tư trong năm: 115 tỷ đồng*

Quy mô dự án:

- Diện tích đất: 1.968,3 m²
- Tổng diện tích sàn: 25.746 m²
- 100 căn hộ du lịch và 71 phòng khách sạn và các tầng dịch vụ.
- 20 tầng và 1 tầng hầm





DỰ ÁN ECOTOWN PHÚ MỸ

Giá trị đầu tư trong năm: 24,557 tỷ đồng

Quy mô dự án:

- Diện tích đất: 63.134,5m²
- Dự án bao gồm:
 - ✓ 319 căn nhà ở liên kế và 2 tòa chung cư xã hội có diện tích 39.065,4 m².
 - ✓ Các công trình công cộng bao gồm khu trung tâm văn hóa cộng đồng, nhà trẻ có diện tích 3.718,8 m².
 - ✓ Hệ thống giao thông, cảnh quan trong, ngoài dự án có diện tích 20.350,3 m².
- Tổng mức đầu tư: 596,2 tỷ đồng



DỰ ÁN KHU NHÀ Ở PHÍA TÂY ĐƯỜNG 3/2

Giá trị đầu tư trong năm: 18,708 tỷ đồng

Quy mô dự án:

- Diện tích đất: 63.347,8 m²
- Diện tích xây dựng: 41,593,2 m²
- Dự án bao gồm: 96 nhà liền kề và 114 biệt thự, nhà vườn.
- Tổng mức đầu tư : 358,8 tỷ





KHU DU LỊCH ĐẠI DƯƠNG
Giá trị đầu tư trong năm: 212 tỷ đồng

Quy mô dự án:

- Diện tích đất: 195.942 m²
- Dự án gồm 3 khu chính:
 - ✓ Khu căn hộ Du lịch nghỉ dưỡng: 45.107m²
 - ✓ Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng: 25.541 m²
 - ✓ Khu tổ hợp khách sạn 5 sao: 81.104 m²
 - ✓ Ngoài ra là phần diện tích đường giao thông (32.775 m²), công viên hồ trung tâm(11.410m²)
- Tổng mức đầu tư: 769 tỷ đồng



DỰ ÁN THE LIGHT CITY (HẢI DĂNG)(GIAI ĐOẠN 1)

Giá trị đầu tư trong năm: 29,26 tỷ đồng

Quy mô dự án:

- Diện tích : 27,2ha
- Đất xây nhà chung cư : 6.774 m² (khoảng 400 căn hộ)
- Đất xây nhà liền kề : 51.702 m² (490 căn)
- Đất xây nhà biệt thự : 68.193 m² (213 căn)
- Còn lại là phần diện tích xây dựng các công trình công cộng, cây xanh,...
- Tổng mức đầu tư: ước tính 1.132 tỷ đồng

DỰ ÁN 90 TRẦN PHÚ, P7, TP.VT

Giá trị đầu tư trong năm: 33,218 tỷ đồng

Quy mô dự án:

- Vị trí lô đất: Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 51 thuộc hẻm 90 đường Trần Phú (nằm trên Núi Lớn, tầm nhìn hướng khu vực Bãi Dâu)
- Tổng diện tích: 13.000 m²
- Mục tiêu: Xây dựng khu biệt thự có cảnh quan đẹp để chuyển nhượng hoặc kinh doanh

b. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

▪ Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HODECO:



Trong những năm vừa qua, Công ty đã sản xuất được vừa xây tô chuyên dụng I & C và các sản phẩm khác từ xi măng cung cấp cho nhu cầu xây dựng trong địa bản tỉnh.

Với năng lực, uy tín và kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công công trình cao tầng, đặc biệt trong lĩnh vực xây dựng các dự án cao tầng, HODECO I & C đã khẳng định được thế mạnh của mình qua các công trình tiêu biểu trong thời gian gần đây như : Chung cư 18 tầng 197-199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 3, Tp. Vũng Tàu, chung cư Bình Giã, Fusion suites Vũng Tàu...

Năm 2018, doanh thu đạt: 50 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt: 605 triệu đồng.

▪ Công ty cổ phần Bê Tông và Xây Lấp HODECO



Với kinh nghiệm nhiều năm sản xuất bê tông cung cấp cho các công trình công nghiệp và dân dụng, Công ty chuyên sâu trong lĩnh vực: xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng, Sản xuất ống cống ly tâm, gạch vỉa hè, gạch bê tông nhẹ. Sản xuất bột trét tường đặc biệt là chuyên sâu về cung cấp bê tông tươi.

Trong những năm qua, Công ty đã không ngừng phấn đấu vươn lên để trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực này. Qua từng năm hoạt động, Công ty không ngừng phát triển về mọi mặt, uy tín của Công ty ngày càng được nâng cao, thị trường của Công ty không ngừng mở rộng trong và ngoài tỉnh.

Năm 2018, doanh thu đạt: 127 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt: 3,2 tỷ đồng.

▪ **Công ty cổ phần Xây dựng - Bất động sản HODECO**



Lĩnh vực hoạt động chính của công ty là xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp... Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng.... Trong

thời gian qua Công ty đã tham gia thi công các công trình như: Khu biệt thự tại đường Trần Phú, khách sạn của công ty CP du lịch Tiền Giang, nhà chỉ huy của quân đội tại Côn Đảo, Ecotown Phú Mỹ, công trình hải quan? (xem bctc)...

Năm 2018 doanh thu đạt: 51 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt: 86 triệu đồng.

II.4 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

a. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CHỈ TIÊU	NĂM 2017	NĂM 2018	% TĂNG GIẢM
Tổng giá trị tài sản	1.501,8	1.638,4	109,1
Doanh thu thuần	410	715	174,4
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	96,8	120	124
Lợi nhuận khác	(0,63)	10,699	-
Lợi nhuận trước thuế	96,1	130,7	136
Lợi nhuận sau thuế	81,1	106	130,7
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	12%	15% (*)	

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất đã kiểm toán năm 2018)

* Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức năm 2018 sẽ được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2019

B. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
<ul style="list-style-type: none"> Hệ số thanh toán ngắn hạn: $\frac{\text{Tài sản ngắn hạn}}{\text{Nợ ngắn hạn}}$ 	3,35	2,42	
<ul style="list-style-type: none"> Hệ số thanh toán nhanh: $\frac{\text{Tài sản ngắn hạn} - \text{Hàng tồn kho}}{\text{Nợ ngắn hạn}}$ 	0,95	1,22	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
<ul style="list-style-type: none"> Hệ số: Nợ/Tổng tài sản 	0,52	0,51	
<ul style="list-style-type: none"> Hệ số: Nợ/Vốn chủ sở hữu 	1,1	1,04	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
<ul style="list-style-type: none"> Vòng quay hàng tồn kho: $\frac{\text{Giá vốn hàng bán}}{\text{Hàng tồn kho bình quân}}$ 	0,31	0,83	
<ul style="list-style-type: none"> Doanh thu thuần/Tổng tài sản 	0,27	0,44	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
<ul style="list-style-type: none"> Hệ số: Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần 	19,76	14,83	
<ul style="list-style-type: none"> Hệ số : Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu 	11,32	13,20	
<ul style="list-style-type: none"> Hệ số: Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản 	5,4	6,47	
<ul style="list-style-type: none"> Hệ số: Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần 	23,59	16,78	

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất đã kiểm toán năm 2018)

II.5 CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

a. CỔ PHẦN

ĐỐI TƯỢNG	HẠN CHẾ CHUYỂN NHƯỢNG	CHUYỂN NHƯỢNG TỰ DO	TỔNG CỘNG	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
1	2	3	4=2+3	5,00
I. Cổ đông đặc biệt	-	6.421.505	6.421.505	12,73
1. Hội đồng quản trị	-	6.330.980	6.330.980	12,55
Trong đó: - Nước ngoài	-	-	-	-
- Trong nước	-	6.330.980	6.330.980	12,55
2. Ban Giám đốc(*)	-	-	-	-
3. Ban kiểm soát	-	90.525	90.525	0,18
4. Kế toán trưởng(*)	-	-	-	-
5. Người được ủy quyền CBTT(*)	-	-	-	-
II. Cổ phiếu quỹ	-	476.780	476.780	0,95
III. Công đoàn Công ty	-	18.271	18.271	0,04
IV. Cổ đông khác	-	43.514.711	43.514.711	86,29
1. Trong nước	-	34.254.392	34.254.392	67,92
1.1 Cá nhân	-	30.136.949	30.136.949	59,76
1.2 Tổ chức	-	4.117.443	4.117.443	8,16
2. Nước ngoài	-	9.260.319	9.260.319	18,36
2.1 Cá nhân	-	290.651	290.651	0,58
2.2 Tổ chức	-	8.969.668	8.969.668	17,79
TỔNG CỘNG				

Ghi chú:

- ❖ **Ban giám đốc:** gồm ông Đoàn Hữu Thuận – Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty
- ❖ **Kế toán trưởng:** Là thành viên Hội đồng quản trị
- ❖ **Người được ủy quyền Công bố thông tin:** Thành viên Hội đồng quản trị

Nguồn dữ liệu thống kê SLCP trên được tập hợp từ danh sách cổ đông sở hữu chứng khoán HDC ngày đăng ký cuối cùng là 15/03/2019 do Trung tâm lưu ký CK Tp.Hồ Chí Minh cung cấp.

b, CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng Giá trị	Tỷ lệ (%)
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)		
Tổng vốn đầu tư CSH	411.709.480.000	81,64	92.603.190.000	18,36	504.312.670.000	100,00
Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-
Cổ đông sáng lập	-	-	-	-	-	-
Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	42.591.520.000	8,45	45.443.670.000	9,01	88.035.190.000	17,46
Cổ đông sở hữu từ 1 đến dưới 5%	164.717.790.000	32,66	43.207.410.000	8,57	207.925.200.000	41,23
Cổ đông sở hữu dưới 1 %	199.449.660.000	39,55	3.952.110.000	0,78	203.401.770.000	40,33
Công đoàn Công ty	182.710.000	0,04	-	-	182.710.000	0,04
Cổ phiếu quỹ	4.767.800.000	0,95	-	-	4.767.800.000	0,95

(Nguồn: dữ liệu thống kê SLCP trên được tập hợp từ danh sách cổ đông sở hữu chứng khoán HDC ngày đăng ký cuối cùng là 15/03/2019 do Trung tâm lưu ký CK TP.Hồ Chí Minh cung cấp).

c, TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong năm 2018, vốn đầu tư của chủ sở hữu lên đến hơn 504 tỷ đồng.

d, GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại của công ty là: 476.780 cổ phiếu. Trong năm 2018, công ty đã tiến hành 02 đợt mua cổ phiếu quỹ. Cụ thể như sau:

Các đợt giao dịch	Thời điểm thực hiện	Giá giao dịch bình quân	Đối tượng giao dịch	SLCP quỹ đã mua
Đợt 1	10/04/2018 – 09/05/2018	16.802	Các nhà đầu tư có nhu cầu	475.000
Đợt 2	Tháng 07/2018	10.000	CP lẻ phát sinh từ việc chi trả cổ tức 2017	701

e, CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Không có



**BÁO CÁO
TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG**

6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

- Ưu tiên sử dụng các sản phẩm mới, thân thiện với môi trường, dễ sử dụng như: gạch B-block nhẹ không nung, các sản phẩm tôn, ngói, sơn chống nóng tự nhiên ...v.v...
- Áp dụng kỹ thuật mới trong xây dựng thi công các công trình nhà cao tầng, giảm thời gian thi công và tác động xấu ra môi trường (khói bụi, tiếng ồn..), nâng cao mức độ an toàn khi có thiên tai hỏa hoạn.

6.2. Tiêu thụ năng lượng:



- Tiết kiệm điện năng sử dụng do với định mức đề ra ở các hạng mục công trình
- Tăng cường sử dụng các sản phẩm tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng nguồn năng lượng tự nhiên cho các công trình : các sản phẩm sử dụng năng lượng mặt trời, ...
- Lựa chọn các mẫu thiết kế có thể tận dụng tối đa ánh

sáng và không khí tự nhiên cho các căn hộ, góp phần giảm lượng điện năng tiêu thụ.

- Công ty luôn chú trọng và ưu tiên sử dụng các thiết kế ứng dụng tiên bộ trong sử dụng năng lượng tự nhiên, không gian xanh, hệ thống đóng ngắt tự động, cảm ứng tự động trong các công trình chung cư, cao ốc..v.v...
- Khuyến khích và hỗ trợ các nghiên cứu, sáng kiến về tiết kiệm năng lượng, thiết kế thân thiện môi trường.

6.3. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

- Tiết kiệm lượng nước sử dụng so với định mức
- Xây dựng hệ thống xử lý nước đúng tiêu chuẩn, vận hành tự động trong mọi công trình

của công ty.

6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

- Tuân thủ pháp luật trong việc bảo vệ môi trường, sử dụng lao động tại địa phương nhằm giảm lượng nước thải, xây dựng công trình vệ sinh tại các công trường đảm bảo vệ sinh công cộng.
- Hạn chế hết mức tiếng ồn và xả thải, khói bụi trong khi vận chuyển nguyên vật liệu, thi công công trường, quy định giờ hoạt động cụ thể nhằm đảm bảo an toàn sức khỏe và



sinh hoạt cho cư dân lân cận. Đảm bảo các quy trình thu gom rác thải, bảo quản nguyên vật liệu không để ảnh hưởng tới môi trường bên ngoài.

- Phấn đấu hoàn thành trước thời hạn các hạng mục công trình.
- Sử dụng các sản phẩm tiết kiệm năng lượng, tận dụng các nguồn năng lượng tự nhiên, chú trọng các công trình tiện ích đi kèm, gia tăng diện tích không gian sạch phục vụ nhu cầu công cộng cho dân cư khu vực lân cận như: công viên, nhà vệ sinh công cộng..v.v..

- Tích cực tham gia và ủng hộ các phong trào bảo vệ môi trường do các ban ngành phát động.
- Lựa chọn nhà thầu uy tín nhằm đảm bảo an toàn xây dựng, đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo quy định về giảm thiểu tiếng ồn cho các khu vực lân cận quanh công trình xây dựng.

6.5. Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động.

- Tăng quy mô và lĩnh vực đầu tư sản xuất song song với tăng quy mô sử dụng lao động. Nâng cao trình độ chất lượng lao động, chú trọng công tác đào tạo, xây dựng các chế độ phúc lợi cho nhân viên

- Số lượng lao động thường xuyên được công ty sử dụng trung bình trong năm 2018 khoảng 120 người, với mức lương bình quân là 10 tr/người.

- Tăng lương ổn định hằng năm cho toàn bộ nhân viên

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

- Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về an toàn lao động, bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp..

- Xây dựng chế độ lương thưởng cạnh tranh, không ngừng nâng cao các chương trình phúc lợi khác cho nhân viên như: du lịch nghỉ dưỡng, hoạt động văn hóa tinh thần mừng Lễ, Tết, ...

- Hỗ trợ các cá nhân phát triển bản thân cả trong công việc chuyên môn lẫn ngoài xã hội

- Duy trì và hỗ trợ các tổ chức đoàn thể của công ty trong các hoạt động chăm sóc tinh thần và gắn kết người lao động, giữ vững tôn chỉ "HODECO là một gia đình".

c) Hoạt động đào tạo người lao động

- Theo dõi và đánh giá liên tục khả năng làm việc của nhân viên, lên kế hoạch đào tạo phù hợp với năng lực và công việc chuyên trách



- Hỗ trợ về kinh phí và thời gian học tập
- Bố trí công việc phù hợp với chuyên môn mới, hỗ trợ nhân viên phát huy năng lực bản thân và thăng tiến trong công việc.

6.6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Phương châm gắn kết và phát triển bền vững cùng xã hội, công ty luôn xem việc phát triển công ty phải song hành cùng đóng góp cho xã hội.

- Đóng góp cho các hoạt động xã hội công ích của địa phương, các phong trào vì môi trường, đền ơn đáp nghĩa, hỗ trợ thiên tai..
- Nâng cao chất lượng sản phẩm của công ty, chú trọng về năng lượng sạch, tiết kiệm nhiên liệu và nước, đồng thời gia tăng các tiện ích công cộng đi kèm nhằm phục cộng đồng.

6.7. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

Không có.





BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

A. THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2018

I. TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI BƯỚC VÀO NĂM KẾ HOẠCH 2018

1. Thuận lợi :

Tiếp tục thực hiện chi thị của Chính Phủ về việc tiếp tục tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp, Ngân hàng Nhà nước đã đang có xu hướng giảm lãi suất cho vay tại các ngân hàng thương mại trong thời gian tới.

Công ty đã chuẩn bị được một số quỹ đất tương đối tốt cho sự phát triển lâu dài của doanh nghiệp.

Công ty đã xác lập được giá trị thương hiệu về đầu tư kinh doanh bất động sản tại Vũng Tàu.

Sự quan tâm của Chính phủ đối với hoạt động của các doanh nghiệp đã được Thủ Tướng chỉ đạo thường xuyên, việc giải quyết các vướng mắc của lãnh đạo Tỉnh ủy, HĐND Tỉnh, UBND Tỉnh, các sở, ban, ngành của Tỉnh đối với sự phát triển của các doanh nghiệp trên địa bàn cũng được quán triệt, cùng với sự tạo điều kiện của các ngân hàng, sự hỗ trợ của các đơn vị bạn.

Sự đoàn kết của tập thể HĐQT cũng như ban lãnh đạo công ty trong việc quyết tâm thực hiện nhiệm vụ được giao, trong quá trình đối mặt với khó khăn, thử thách cùng với sự cố gắng nỗ lực, vươn lên vượt khó của tập thể CB-CNV Công ty luôn là sẽ là yếu tố đồng hành cùng chúng ta trong việc khắc phục các khó khăn để hoàn thành nhiệm vụ năm 2018.

2. Khó khăn :

Sang năm 2018, thị trường bất động sản có sự khởi sắc, ở các thành phố lớn như Hà Nội, TP.Hồ Chí Minh có tình trạng tăng trưởng nóng, còn các tỉnh thành khác việc tăng trưởng chưa cao, tuy vậy nhiều nhà đầu tư bất động sản đang đổ xô vào đầu tư ở Vũng Tàu làm cho nguồn cung đang vượt cầu ở một số phân khúc, có thể dẫn đến khủng hoảng mới của thị trường với quy mô nhỏ hơn trong ngắn hạn.

Luật pháp liên quan đến kinh doanh bất động sản đã được sửa đổi đã được thông qua ngày càng thắt chặt các thủ tục trong đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản; những vấn đề liên quan đến tài chính đất đai cơ bản chưa có gì thay đổi trong khi các địa phương triển khai rất dè dặt do đó chính sách về đất đai, chính sách đền bù giải phóng mặt bằng vẫn tiếp tục là vướng mắc nên việc triển khai các dự án đầu tư vẫn chậm, gây ra nhiều tác động tiêu

cực đến các hoạt động của doanh nghiệp.

Thị trường căn hộ du lịch (condotel) đang phát triển nhưng chính sách và pháp luật nhà nước cho loại hàng hoá này chưa được đưa ra kịp thời làm cho hoạt động của thị trường condotel thiếu định hướng.

Năm nay, chúng ta sẽ tiếp tục phải đương đầu với nhiều thách thức, khó khăn như: rủi ro khủng hoảng thị trường bất động sản quay lại trong thời gian tới, khó khăn trong thủ tục đầu tư,... đòi hỏi ở chúng ta những sự nỗ lực tối đa trong thực thi nhiệm vụ.

II. CÁC MỤC TIÊU ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2018

Hoàn tất công tác kinh doanh các căn còn lại khu chung cư Bình An và hoàn thành chủ quyền cho khách hàng.

Tiếp tục kinh doanh các dự án đang có (như nền đất Phú Mỹ...) và công tác lập chủ quyền khu nhà ở các dự án đã hoàn thành.

Nghiên cứu phương án để đưa vào khai thác dự án tây và đông đường 3/2.

Thực hiện đầu tư xây dựng xong và bán giao nhà tại chung cư chung cư “Bình Giã Resident” 20 tầng.

Hoàn thành công tác thi công phần thô tầng thứ 14 dự án căn hộ du lịch và

khách sạn 20 tầng mang thương hiệu FUSION SUITES ở số 02 Trương Công Định để đưa



vào khai thác trong quý III năm 2019.

Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư, khởi công dự án: Ecotown Phú Mỹ. Đến 31/12/2018 xong cơ bản hạ tầng kỹ thuật.

Triển khai công tác chuẩn bị cho dự án chung cư đường Thống Nhất nổi dài, nhà ở xã hội Phú Mỹ để khởi công vào thời điểm thích hợp.

Đẩy mạnh công tác giải phóng mặt bằng để đầu tư xây dựng hạ tầng đợt 02 tại dự án khu biệt thự đôi Ngọc Tước II. Tuy vậy, việc triển khai dự án này đã gặp một số khó khăn khách quan nên chưa triển khai được như kế hoạch.

Hoàn thành thủ tục hợp tác đầu tư và công tác chuẩn bị đầu tư để triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Dự án Đại Dương trong năm 2019.

Tiếp tục triển khai việc thoả thuận với dân, công tác thu hồi đất và đền bù, công tác chuẩn bị khác để triển khai dự án khu nhà ở The Light City, dự kiến khởi công đầu tư hạ tầng trong năm 2019.

Dự án khu đô thị Phước Thắng ở phường 12 TP.Vũng Tàu tập trung vào công tác chuẩn bị đầu tư gồm: hồ sơ dự án, thiết kế, thủ tục thu hồi đất, giao đất, đền bù giải phóng mặt bằng.

Tiếp tục triển khai công tác chuẩn bị đầu tư trong đó chủ yếu là đẩy mạnh việc chuyển nhượng và tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong dự án trên địa bàn Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Trong năm 2018, Công ty đã nhận chuyển nhượng thêm 1,3ha đất ở khu vực núi lớn và đã tiếp tục đàm phán nhận chuyển nhượng thêm để triển khai dự án mới ở khu vực này và các khu vực khác trên địa bàn Tỉnh BR-VT..

Chú trọng việc tham gia đấu thầu, nhận thầu xây lắp các công trình trên địa bàn.

Tiếp tục nghiên cứu và áp dụng các tiến bộ, sáng kiến và giải pháp kỹ thuật vào sản xuất, kinh doanh và điều hành.

Cơ cấu lại các danh mục dự án của công ty theo hướng xây dựng tốt dòng tiền, hiệu quả đầu tư cao hơn, đồng thời điều chỉnh lại bộ máy tổ chức Công ty.

Tính đến thời điểm 31/12/2018, tổng dư nợ vay ngắn hạn và dài hạn của công ty khoảng 605 tỷ đồng, tăng 83 tỷ đồng so với đầu năm.

Tiếp tục thực hiện hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008.

III. CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU



Thực hiện kế hoạch 2018 của các đơn vị thành viên:

STT	Chi tiết	Đơn vị	Cty C&C HODECO	Cty C&R HODECO	Cty I&C HODECO	XN DV Du lich
1	Sản lượng	Tỷ đ.	134 (146%)	55 (82%)	14	7,5
2	Doanh thu	Tỷ đ.	127,1 (158,9%)	51,7 (87,6%)	50 (104,2%)	7,59 (100,5%)
3	Lợi nhuận	Tỷ đ.	4,1 (136,7%)	0,11 (18,3%)	0,79 (138,6%)	0,05 (100%)
4	Nộp NS	Tỷ đ.				

IV. CÔNG TÁC XÃ HỘI

Trong năm, Công ty đã tham gia tích cực công tác xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sỹ, gia đình liệt sỹ, quỹ xóa đói giảm nghèo và chương trình học sinh nghèo hiếu

học do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi.

Trong năm 2018, Công ty đã dành trên 900 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội.

Năm 2018, nhiều CB-CNV Công ty đã được bình xét nhiều danh hiệu khen thưởng vì thành tích xuất sắc trong lao động sản xuất kinh doanh.

Trong năm qua, cũng là là năm khó khăn đối với các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp trong ngành xây dựng – bất động sản như chúng ta nói riêng. Tuy vậy, với sự nỗ lực cố gắng của tập thể lãnh đạo và CB-CNV, Công ty đã vượt qua khó khăn, ổn định sản xuất, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ kinh tế - chính trị của mình.

B. PHƯƠNG HƯỚNG NĂM 2019

I. NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH KT-XH BƯỚC VÀI NĂM KẾ HOẠCH 2019

1. Thuận lợi :

Chính Phủ tiếp tục tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp, sự quan tâm của lãnh đạo Tỉnh ủy, HĐND Tỉnh, UBND Tỉnh, các sở, ban, ngành của Tỉnh đối với sự phát triển của các doanh nghiệp trên địa bàn cũng được quán triệt, cùng với sự tạo điều kiện của các ngân hàng, sự hỗ trợ của các đơn vị bạn.

Công ty đã chuẩn bị được một số quỹ đất tương đối tốt cho sự phát triển lâu dài của Doanh nghiệp.

Công ty đã xác lập được giá trị thương hiệu về đầu tư kinh doanh bất động sản tại Vũng Tàu.

Sự đoàn kết của tập thể HĐQT cũng như ban lãnh đạo công ty trong việc quyết tâm thực hiện nhiệm vụ được giao, trong quá trình đối mặt với khó khăn, thử thách cùng với sự cố gắng nỗ lực, vươn lên vượt khó của tập thể CB-CNV Công ty luôn là sẽ là yếu tố đồng hành cùng chúng ta trong việc khắc phục các khó khăn để hoàn thành nhiệm vụ năm 2019.

2. Khó khăn :

Sang năm 2019, thị trường bất động sản đang tiếp tục sự khởi sắc, ở các thành phố lớn như Hà Nội, TP.Hồ Chí Minh đã lan ra các tỉnh thành khác; nhiều nhà đầu tư bất động sản đang đổ xô vào đầu tư ở Vũng Tàu làm cho nguồn cung đang vượt cầu ở một số phân khúc. Dự báo có thể cuối năm nay đến đầu năm tới có thể có khủng hoảng mới của thị trường

với quy mô nhỏ hơn trong ngắn hạn.

Nhà nước đã có nhiều chính sách đồng hành cùng doanh nghiệp, tuy vậy vẫn còn hiện tượng trên nóng dưới lạnh, cho nên môi trường kinh doanh vẫn chưa cải thiện được nhiều.

Ngân hàng Nhà nước đã đang có xu hướng tăng lãi suất tiền huy động, lãi suất cho vay tại các ngân hàng thương mại trong thời gian tới có thể tăng lên. Cho vay đầu tư kinh doanh bất động sản đang nằm trong chương trình siết lại cho nên nguồn tiền từ ngân hàng cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản sẽ bị tiết giảm.

Luật pháp liên quan đến kinh doanh bất động sản đã được sửa đổi đã được thông qua ngày càng thắt chặt các thủ tục trong đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản; những vấn đề liên quan đến tài chính đất đai cơ bản chưa có gì thay đổi trong khi các địa phương triển khai rất dè dặt do đó chính sách về đất đai, chính sách đền bù giải phóng mặt bằng vẫn tiếp tục là vướng mắc nên việc triển khai các dự án đầu tư vẫn chậm, gây ra nhiều tác động tiêu cực đến các hoạt động của Doanh nghiệp.

Thị trường căn hộ du lịch (condotel) đang phát triển nhưng chính sách và pháp luật nhà nước cho loại hàng hoá này chưa được đưa ra kịp thời làm cho hoạt động của thị trường condotel thiếu định hướng. Hiện nay, Nhà nước đã tổ chức nhiều cuộc hội thảo nhằm sớm đưa ra hành lang chính sách mới cho loại hình sản phẩm này.

Năm nay, chúng ta sẽ tiếp tục phải đương đầu với nhiều thách thức, khó khăn đòi hỏi ở chúng ta những sự nỗ lực tối đa trong thực thi nhiệm vụ.

II. CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU TRONG NĂM 2019

Hoàn tất công tác xác lập chủ quyền cho các căn hộ khu chung cư Bình An, chung cư Bình Giã Resident cho khách hàng.

Tiếp tục hoàn tất công tác kinh doanh các dự án đang có (như nền đất Phú Mỹ...) và công tác lập chủ quyền khu nhà ở các dự án đã hoàn thành.

Hoàn tất công tác đầu tư để đưa vào khai thác dự án tây và đông đường 3/2.

Hoàn thành công tác thi công dự án căn hộ du lịch và khách sạn 20 tầng mang thương hiệu FUSION SUITES ở số 02 Trương Công Định để đưa vào khai thác trong quý III năm 2019.

Hoàn thành công tác đầu tư và tiếp tục kinh doanh dự án Ecotown Phú Mỹ.

Triển khai công tác chuẩn bị cho dự án chung cư đường Thống Nhất nối dài, nhà ở xã

hội Phú Mỹ để khởi công vào thời điểm thích hợp.

Đẩy mạnh công tác giải phóng mặt bằng để đầu tư xây dựng hạ tầng đợt 02 tại dự án khu biệt thự đôi Ngọc Trác II.

Hoàn thành thủ tục hợp tác đầu tư và công tác chuẩn bị đầu tư để triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án Đại Dương trong năm 2019 để kinh doanh hoặc chuyển nhượng khi có điều kiện phù hợp.



Tiếp tục triển khai việc thỏa thuận với dân, công tác thu hồi đất và đền bù, công tác chuẩn bị khác để triển khai dự án khu nhà ở The Light City. Dự kiến khởi công đầu tư hạ tầng trong năm 2019.

Dự án khu đô thị Phước Thắng ở phường 12 TP.Vũng Tàu tập trung vào công tác chuẩn bị đầu tư gồm: hồ sơ dự án, thiết kế, thủ tục thu hồi đất, giao đất, đền bù giải phóng mặt bằng.

Triển khai công tác chuẩn bị đầu tư cho dự án ở Núi Lớn và dự án Vũng Tàu Wonderland khi điều kiện cho phép.

Tiếp tục triển khai công tác chuẩn bị đầu tư trong đó chủ yếu là tiếp tục việc nhận chuyển nhượng và tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong dự án trên địa bàn Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để tạo quỹ đất cho sự phát triển.

Chú trọng việc tham gia đấu thầu, nhận thầu xây lắp các công trình trên địa bàn.

Tiếp tục nghiên cứu và áp dụng các tiến bộ, sáng kiến và giải pháp kỹ thuật vào sản xuất, kinh doanh và điều hành.

Nghiên cứu để có thể phát hành trái phiếu công ty để thực hiện dự án. Khối lượng khoảng 300 tỷ đồng thời hạn 3 đến 5 năm .

III. CÁC CHỈ TIÊU PHẢN ĐÁU CHỦ YẾU



Mục tiêu kế hoạch 2019 của các đơn vị thành viên:

STT	Chi tiết	Đơn vị	Cty C&C HODECO	Cty C&R HODECO	Cty I&C HODECO	XN DV Du lich
1	Sản lượng	Tỷ đ.	135	109	70	9,7
2	Doanh thu	Tỷ đ.	120	100	60	9,7
3	Lợi nhuận	Tỷ đ.	3,8	2	2,4	0,10
4	Nộp NS	Tỷ đ.				

IV. CÔNG TÁC XÃ HỘI

Trong năm tới, Công ty sẽ tiếp tục tham gia tích cực công tác xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sỹ, gia đình liệt sỹ, quỹ xóa đói giảm nghèo và chương trình học sinh nghèo hiếu học do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi.

Dự kiến năm 2019, Công ty sẽ dành khoảng 1.000 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội .

V. CÁC BIỆN PHÁP THỰC HIỆN :

Để thực hiện được các chỉ tiêu kế hoạch trên Công ty cần thực hiện các biện pháp sau:

Tập trung đầu tư các dự án có trọng điểm, tránh đầu tư dàn trải, cơ cấu lại danh mục dự án, cân bằng chính sách đầu tư nhằm đảm bảo doanh thu và lợi nhuận kỳ vọng do Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Nghiên cứu áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật trong ngành xây dựng, phát động phong trào để phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật, các giải pháp khoa học trên các lĩnh vực thiết kế, xây lắp, quản lý, bán hàng, hậu mãi nhằm giảm chi phí , nâng cao hiệu quả sản xuất, kinh doanh và nâng cao thương hiệu công ty.



Xây dựng hệ thống bán hàng có trình độ, đáp ứng được yêu cầu kinh doanh của Công ty và thị trường. Bồi dưỡng cán bộ giỏi về chuyên môn nghiệp vụ, có phẩm chất đạo đức tốt, xây dựng đội ngũ cán bộ đảm bảo có tính kế thừa để đảm đương được các nhiệm vụ trong tương lai.



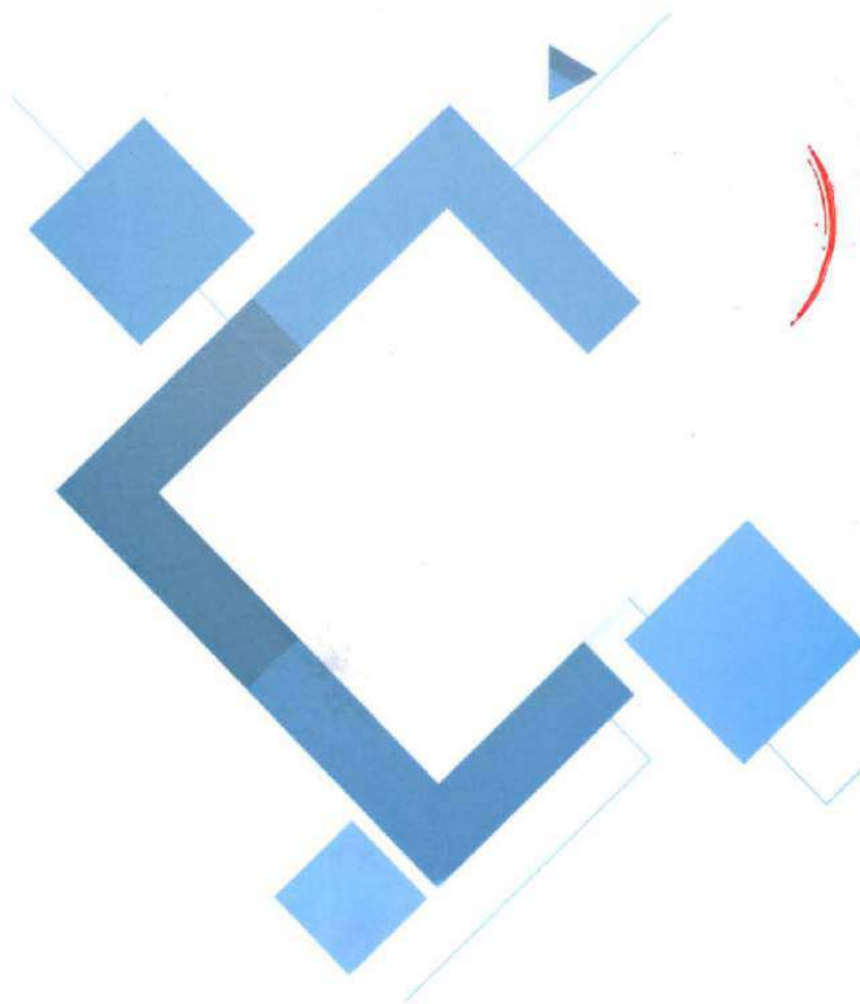
Đẩy mạnh công tác đền bù giải phóng mặt bằng các dự án kết hợp đưa ra các biện pháp thỏa thuận bồi thường, đổi đất, liên doanh góp vốn với các chủ sử dụng đất trong các dự án để triển khai các bước tiếp theo ở các dự án.

Tăng cường tiết kiệm trong đầu tư, hoạt động, mua sắm để nâng cao lợi nhuận trong sản xuất kinh doanh

Chất lượng sản phẩm: duy trì tốt việc áp dụng hệ thống ISO 9001-2008 một cách thường xuyên và phải được tuyên truyền quán triệt đến tận từng CB-CNV.

Nâng cao an toàn lao động trên các công trình. Đảm bảo duy trì tốt lưu chuyển của dòng tiền. Tăng tích lũy để cơ cấu lại các nguồn vốn.

Tổ chức hưởng ứng các hoạt động chào mừng các ngày lễ trong năm, kết hợp với Công đoàn phát động các phong trào thi đua yêu nước, tiếp tục đẩy mạnh phong trào học tập và làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh, phong trào phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật trong toàn công ty nhằm tạo thêm động lực thúc đẩy việc hoàn thành vượt mức nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của đơn vị, nâng cao đời sống chính trị và tinh thần của tập thể CB-CNV.





**ĐÁNH GIÁ
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

IV.1. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Năm 2018, thị trường bất động sản có sự khởi sắc. Ở các thành phố lớn như Hà Nội, TP.HCM có tình trạng tăng trưởng nóng, các tỉnh thành khác việc tăng trưởng chưa cao. Tuy nhiên, nhiều nhà đầu tư bất động sản đang đổ bộ vào Bà Rịa – Vũng Tàu làm cho cung vượt cầu tại một số phân khúc. Có thể dẫn đến khủng hoảng mới của thị trường với quy mô nhỏ trong thời gian tới. Thị trường chứng khoán trong năm thanh khoản có xu hướng tốt hơn, nhà nước đã công bố hỗ trợ nhiều mặt ở tầm vĩ mô, tuy nhiên tâm lý các nhà đầu tư vẫn còn nhiều e ngại, đặc biệt là đối với các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán không phải là giải pháp khả thi trong giai đoạn hiện nay.

Tuy vậy, vượt qua các khó khăn, bằng kinh nghiệm hơn 28 năm hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản tại thị trường BR – VT, cũng như việc đã xây dựng được một thương hiệu uy tín suốt bao



năm qua, Công ty đã tiếp tục chủ động phối hợp với các ngân hàng (Việt Nga, BIDV, Vietcombank ...) hướng dẫn, hỗ trợ khách hàng trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay khi mua nhà tại chung cư Bình An, Fusion Suites Vũng Tàu, Ecotown Phú Mỹ. Đẩy mạnh công tác bán hàng tại dự án Fusion Suites Vũng Tàu cơ cấu lại tài sản (chuyển nhượng dự án Lô H3 TTTM Phường 7, Khu đất Mỹ Xuân, Lô H1 Khu đô thị mới Phú Mỹ).... Song song với đó, việc trích lập quỹ đất phục vụ các mục tiêu trung và dài hạn (mua đất tại Núi Lớn,...)

luôn được công ty hết sức chú trọng. Nhờ đó, năm 2018, công ty đã hoàn thành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đã được đại hội đồng cổ đông giao.

IV.2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Trong năm 2018, Ban Giám đốc Công ty có vai trò to lớn trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Thực hiện đầy đủ, đúng chỉ đạo của HĐQT đã đề ra.

IV.3 CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

a. Trong năm 2019, HĐQT đã đưa ra các mục tiêu như sau:



b. **Dài hạn:**



Mãi ấm trọn niềm tin

Đưa thương hiệu HODECO thành một công ty hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản hàng đầu tại Việt Nam.

HODECO luôn cung cấp cho mọi người, mọi nhà những sản phẩm là căn hộ, biệt thự đáp ứng với ước mơ, nguyện vọng của khách hàng, tạo cho khách hàng hưởng được trọn niềm tin khi đến với sản phẩm của Công ty đồng thời cũng là niềm tin của những Cán bộ, công nhân viên làm việc với Công ty.

➤ **Đối với khách hàng:**

Hodeco luôn luôn đem lại những sản phẩm mà khách hàng gửi gắm niềm tin và trong đó. Các sản phẩm của Công ty về mặt chất lượng, hậu mãi, thẩm mỹ và dịch vụ làm hài lòng khách hàng, đáp ứng trọn niềm tin mà khách hàng mong đợi.



➤ **Đối với Công ty:**

Luôn phấn đấu để làm sao xứng đáng với lòng tin cậy của khách hàng, làm sao đưa ra các sản phẩm đảm bảo chất lượng, kỹ thuật, mỹ thuật và dịch vụ như đã cam kết, làm sao để căn hộ và căn nhà hoặc sản phẩm của Công ty xứng đáng với niềm tin của khách hàng, xứng đáng với mái ấm hằng ước mong của họ.

➤ **Đối với Cán bộ Công nhân viên:**

HODECO sẽ là mái nhà thứ hai, nơi mà mọi cá nhân trong đó gửi gắm tương lai của mình về các phương diện: Sự phát triển của bản thân, kinh tế và cuộc sống gia đình, sinh mạng chính trị, tình cảm bạn bè, đồng nghiệp. Hodeco sẽ luôn xứng đáng để bạn gắn cuộc đời mình, vào làm việc ở Công ty, góp phần xây dựng Công ty vững mạnh là mong muốn của mọi người. Được làm CB-CNV Công ty là trọn vẹn được niềm tin và mong muốn của mỗi người



QUẢN TRỊ
CÔNG TY

11/2011

V.1 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông: ĐOÀN HỮU THUẬN
Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc

(Xem phần Ban điều hành)



Bà: BÙI THỊ THỊNH
TV. HĐQT kiêm Kế toán trưởng

(Xem phần Ban điều hành)



Ông: LÊ VIỆT LIÊN
TV. HĐQT kiêm P.Tổng Giám đốc

(Xem phần Ban điều hành)



Ông: ĐOÀN HỮU HẠ VINH
TV. HĐQT kiêm P.Tổng Giám đốc
 (Xem phần Ban điều hành)



Ông: NGUYỄN HOÀNG THIÊN TRÚC
Thành viên Hội đồng quản trị
(thành viên độc lập)

- Sinh ngày: 14/04/1976
- Quê quán: TP.Hồ Chí Minh
- Thường trú: 79/26 Đường số 12, P.Bình An, Quận 2, TP.HCM
- Trình độ chuyên môn: Đại học

*** Quá trình công tác:**

- Từ 8/1998 - 10/2000: Thư ký Ban QL dự án Core Banking, Ngân hàng Á Châu
- Từ 10/2000 - 2/2002: Trưởng nhóm phân tích dữ liệu, Petrosin Việt Nam
- Từ 2/2002 - 2/2003: Chuyên viên IT, Công ty Dược phẩm ICA Việt Nam
- Từ 2008 - 2013: Trưởng phòng Kiểm soát nội bộ, CTCP Chứng khoán Kim Eng



Công ty TNHH MTV Chứng khoán

Maybank Kim Eng.

- Từ 12/2015 đến nay : TV.HĐQT Công ty
CP Phát triển nhà BR-VT

- Hiện tại, Ông đang nắm giữ 1.232 cổ
phần HDC.

Ông: YOSTINUS TOMI ARYANTO

Thành viên Hội đồng quản trị

(thành viên độc lập)

- Sinh ngày: 07/12/1977

- Nơi sinh: Kulonprogo , Yogyakarta

- Thường trú : Jalan M. Yusuf II No 45,
Depok, West Java, Indonesia

*** Quá trình công tác:**

- 1997-1998: Nhân viên thực tập tại Quỹ
hỗ trợ pháp lý Indonexia

- 1999-2000: Trợ giảng tại khoa chính trị,
giảng viên khoa học xã hội và chính trị
Trường đại học Indonexia

- 2000-2001: Thành viên tổ chức tình
nguyện viên văn phòng đệ nhất phu nhân

- 2001 đến nay: Nhà báo



Ông: LÊ QUỐC TRUNG

Thành viên Hội đồng quản trị

(thành viên không điều hành)

(Được bổ nhiệm từ ngày 31/03/2018)

- Sinh ngày: 10/03/1978

- Nơi sinh: Hà Tĩnh

- Thường trú : P.5 Dãy 1, TT101 Láng
Thượng, Đống Đa , Hà Nội

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
đổi ngoại, Trường ĐH Ngoại thương HN

*** Quá trình công tác:**

- Từ 07/2002 – 07/2007: Phó phòng Tư
vấn TCDN – Công ty CK BIDV (BSC)

- Từ 01/2008 – 07/2010: Trưởng phòng
Tư vấn TCDN – Công ty CP CK
EuroCapital

- Từ 08/2010 – 12/2011: Giám đốc khối
tư vấn TCDN, Công ty CK HabuBank

- Từ 2013 – 12/2015: Giám đốc M&A,
Công ty CP CK SHS

- Từ 03/2016 – 5/2017 : PGĐ Công ty
TNHH thâm định giá Nam Việt

- Từ 5/2017 đến nay : Trưởng phòng Tư
vấn TCDN, Công ty CP CK VietinBank



a. CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ngày 28/03/2014, Hội đồng quản trị Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định thành lập tiểu ban “nghiên cứu chiến lược đầu tư” của Công ty; với vấn đề nhân sự, tiền lương, hiện tại HĐQT chưa phân công thành viên HĐQT độc lập phụ trách vấn đề này.

b. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

***Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2016 - 2020 kể từ ngày 31/03/2018
(bao gồm 07 thành viên)***

- Ông Đoàn Hữu Thuận – Chủ tịch HĐQT
- Ông Trần Quốc Tạo – Phó chủ tịch HĐQT (Đã từ nhiệm từ ngày 19/04/2017)
- Ông Lê Viết Liên – Thành viên
- Bà Bùi Thị Thịnh – Thành viên
- Ông Đoàn Hữu Hà Vinh – Thành viên
- Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc – Thành viên
- Ông Yostinus Tomi Aryanto – Thành viên
- Ông Lê Quốc Trung – Thành viên

Trong năm 2018, HĐQT công ty trên cơ sở nhiệm vụ phân công, các thành viên trong hội đồng đã thực hiện trách nhiệm theo điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty cổ phần phát triển nhà. Cụ thể HĐQT đã thực hiện các nhiệm vụ cơ bản sau:

➤ ***Về công tác tổ chức bộ máy hoạt động của công ty:***

Với nhiệm vụ được phân công các thành viên, HĐQT đã họp và quyết định các vấn đề quan trọng trong chiến lược phát triển sản xuất, cơ cấu tổ chức bộ máy sản xuất của công ty cho phù hợp quy mô và điều kiện thực tế, bổ nhiệm các chức danh của công ty theo quy định.

Trong năm 2018, HĐQT cùng BGD đã tiến hành 16 buổi họp chung nhằm đánh giá, nhận xét tình hình sản xuất kinh doanh của công ty trong thời gian qua. Đồng thời, HĐQT đã có những ý kiến chỉ đạo trực tiếp đến BGD và tiếp tục theo dõi, giám sát, định hướng và chỉ đạo đối với việc quản lý và điều hành hoạt động của Ban Giám đốc trong thời gian tới.

Cụ thể:

- Chi đạo công tác tổ chức đại hội cổ đông thường niên năm 2018.
- Tổ chức chỉ đạo công tác thi công và bán hàng tại dự án Bình Giã
- Chi đạo công tác bán hàng và bàn giao các căn hộ tại chung cư Bình An
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2018.
- Chi trả cổ tức năm 2017
- Chi đạo công tác thi công và bán hàng tại dự án Fusion suites Vũng Tàu.
- Chi đạo công tác thi công và bán hàng tại dự án ecotown Phú Mỹ
- Chi đạo công tác bán hàng tại dự án Khu đô thị mới Phú Mỹ
- Chi đạo đẩy nhanh tiến độ nhằm thực hiện ác dự án: Khu biệt thự đồi Ngọc Tước II,

The Light City; HODECO seavillage, khu du lịch Đại Dương.... đặc biệt là dự án Khu nhà ở Phía tây đường 3/2 để sớm đưa vào kinh doanh

- Chi đạo tiếp tục nghiên cứu, trích lập quỹ đất phục vụ cho sự phát triển trong trung và dài hạn của công ty. Đồng thời, cơ cấu lại các tài sản không còn nằm trong định hướng phát triển của công ty.

HDQT cũng hết sức chú trọng, chỉ đạo BGD làm việc với các ngân hàng, đưa ra các gói tín dụng phù hợp với nhu cầu của các khách hàng.....

➤ **Các chỉ tiêu đạt được trong năm (các chỉ tiêu hợp nhất):**



➤ **Đánh giá chung hoạt động của HDQT:**

Bám sát nghị quyết của Đại Hội Đồng cổ đông, triển khai thực hiện kế hoạch đề ra theo đúng các quy định hiện hành. Nhạy bén và năng động trong công tác điều hành. Tuy vậy do một số các nguyên nhân chủ quan và khách quan trong quá trình chỉ đạo triển khai các hoạt động, một số dự án của công ty không được triển khai theo kế hoạch đề ra.

➤ **Vai Trò Lãnh Đạo Của Từng Cá Nhân Trong HDQT:**

Có 4/7 thành viên HĐQT đồng thời kiêm nhiệm các chức vụ Lãnh đạo, Quản lý trong Công ty nên các thành viên ý thức được trách nhiệm của mình để phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ mà các cổ đông tin tưởng và giao phó.

Trong công tác Lãnh đạo, vai trò cá nhân của từng người là rất quan trọng, không những biết lắng nghe ý kiến, sàng lọc các đề xuất để đưa ra chiến lược của Công ty, mà còn là đầu mối của sự thống nhất quan điểm.

Các thành viên HĐQT trong năm qua đã tham gia đầy đủ các cuộc họp được triệu tập. Tích cực học hỏi để nâng cao trình độ quản lý và chuyên môn nghiệp vụ. Nhiều thành viên năng động sáng tạo trong công việc, luôn đưa ra các ý kiến tranh luận có tính xây dựng cao. Chính vì vậy các cuộc họp HĐQT tuy tranh luận với rất nhiều ý kiến song khi kết luận và biểu quyết tương đối thống nhất. Sự đồng thuận cao, tính thống nhất qua tranh luận thực tiễn đã tạo nên sức mạch cho một tập thể HĐQT năng động, sáng tạo.

➤ **Tóm lại:**

Năm 2018, công ty vượt qua những khó khăn và thách thức, giữ vững hoạt động, ổn định sản xuất. Lợi nhuận đạt được như kế hoạch đề ra đã thể hiện một sự cố gắng nỗ lực của tập thể HĐQT trong công tác quản trị điều hành.

Trong năm 2018, HĐQT đã thông qua các nội dung quan trọng:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
1	13 NQ.HĐQT	22/01/2018	Về việc điều chỉnh một số nội dung tại nghị quyết số 110 NQ.HĐQT ngày 29/12/2017 của HĐQT công ty CP Phát triển nhà BR-VT
2	22 QĐ.HĐQT	12/02/2018	Thông qua giao dịch mua cổ phiếu quỹ
3	33 NQ.HĐQT	23/04/2018	Về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2017
4	34 NQ.HĐQT	23/04/2018	Về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động
5	45 NQ.HĐQT	31/05/2018	Điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2017
6	48 NQ.HĐQT	07/06/2018	Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán cho báo cáo tài chính năm 2018

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
7	61 NQ.HĐQT	08/08/2018	Thông qua hợp đồng giao dịch với công ty con (Công ty CP XD BĐS HODECO)
8	65 QĐ.HĐQT	14/08/2018	Sửa đổi điều lệ công ty
9	66 NQ.HĐQT	14/08/2018	Điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động
10	73 NQ.HĐQT	13/09/2018	Thông qua hợp đồng giao dịch với công ty con (Công ty CP Bê tông-xây lắp HODECO)
11	75 QĐ.HĐQT	08/10/2018	Lựa chọn đối tác ký kết hợp đồng đầu tư và kinh doanh dự án Ecotown Phú Mỹ
12	78 NQ.HĐQT	07/11/2018	Thông qua kết quả SXKD 09 tháng đầu năm, kế hoạch quý IV/2018; hợp đồng giao dịch với công ty liên quan; hủy bỏ việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) năm 2018 và thông qua giao dịch mua lại cổ phiếu quỹ
13	79 NQ.HĐQT	14/11/2018	Thành lập doanh nghiệp mới nhằm kinh doanh, khai thác khu đất xây nhà trẻ trong khu đô thị mới Phú Mỹ

Trong năm 2018, các thành viên HĐQT độc lập, không điều hành có nhiều đóng góp quan trọng. Tích cực tham gia các cuộc họp và đưa ra các ý kiến đóng góp về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

c. HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Các thành viên HĐQT độc lập hoạt động tích cực, đóng góp nhiều ý kiến vào sự phát triển chung của công ty.

d. DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY. DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT THAM GIA VỀ CÁC CHƯƠNG TRÌNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY TRONG NĂM

Không có.

V.2 BAN KIỂM SOÁT

a. THÀNH VIÊN CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ông: HỒ VIỆT THỚI

Trưởng Ban Kiểm soát

(Đã từ nhiệm kể từ ngày 05/03/2018)

- Sinh ngày: 05/10/1955

- Quê quán: Nghệ An

- Thường trú: Số 3 Lô D, Khu Biệt thự Ngọc Tước II,
Đường Trần Văn Thời, P.8, TP.Vũng Tàu

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

*** Quá trình công tác :**

- Năm 1975-1981: Bộ đội đóng quân tại Quảng Trị,
Trung-Lào

- Năm 1981-2001: Cán bộ công ty quản lý nhà
đất (nay là công ty cổ phần Phát Triển Nhà BR-VT)

- Năm 2001-2011: TV.HĐQT kiêm GD nhân sự

- Năm 2011 - 2016: Trưởng BKS kiêm phụ trách
văn phòng Công ty

- Từ 01/2016 – 05/03/2018: Trưởng BKS công ty
Trên cương vị Trưởng BKS công ty, ông chịu trách
nhiệm thay mặt Đại hội đồng cổ đông giám sát,
đánh giá công tác điều hành, quản lý của Hội đồng
quản trị và Ban Tổng giám đốc theo đúng các qui
định trong Điều lệ công ty, các nghị quyết, quyết
định của Đại hội đồng cổ đông và giám sát các hoạt
động tại văn phòng công ty.

Ông đã công tác tại HODECO từ năm 1981 đến nay.



Ông: HỒ DIỄN TIỂU

Trưởng Ban kiểm soát

(Được bổ nhiệm từ ngày 31/03/2018)

- Sinh ngày: 15/08/1981
- Quê quán: Quỳnh Minh, Quỳnh Lưu, Nghệ An
- Thường trú: A517, Chung cư 21 tầng, 36 Nguyễn Thái Học, P.7, TP.VT
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán – Kiểm toán, Cử nhân Công nghệ thông tin

*** Quá trình công tác:**

- Từ 01/06/2007 – 15/11/2011: công tác tại Phòng Đầu tư – Tài chính HODECO
- Từ 16/11/2011 – 26/03/2018: công tác tại Phòng Tài chính – Kế toán HODECO
- Từ 31/03/2018 đến nay : Trưởng Ban kiểm soát công ty



Ông: HOÀNG CHUNG KIÊN

Thành viên Ban kiểm soát

- Sinh ngày: 05/11/1981
- Quê quán: Phú Thọ
- Thường trú: 16 Kha Vạn Cân, P.7, TP. VT
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư XD, Cử nhân Luật, Cử nhân KT

*** Quá trình công tác :**

- Năm 2005 - 2009: Cán bộ kỹ thuật Công ty CP



Phát triển nhà BR-VT

- Năm 2009 - 2010: Phó Giám đc XN XD số 2 của Công ty (nay là Cty CP Xây dựng - Bất động sản HODECO)
- Năm 2010 đến tháng 5/2015: Phó phòng Kế hoạch kỹ thuật Công ty.
- Từ tháng 6/2015 đến năm 2016: Trưởng phòng Kế hoạch - kỹ thuật Công ty
- Chức vụ hiện tại: Thành viên BKS công ty

Ông: PHAN VĂN THẮNG

Thành viên Ban kiểm soát

(Được bổ nhiệm từ ngày 31/03/2018)

Sinh ngày: 12/10/1969

Quê quán : Nghệ An

Thường trú: 38/7C Bình Giã, Phường 8, TP.VT

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư kinh tế nông nghiệp

Quá trình công tác :

1987 - 1992: Học tại ĐH Nông nghiệp 1 - Hà Nội

1994 - 2000: công tác tại Kế hoạch - Kỹ thuật

Công ty CP Phát triển nhà BR-VT

2001 - 2010: Kế toán trưởng XN Xây dựng số 2 -

Công ty CP Phát triển nhà BR-VT

2001 đến nay : Kế toán trưởng công ty CP Xây

dựng - BĐS HODECO

Chức vụ hiện nay: TV. Ban kiểm soát công ty



b. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2018, Ban kiểm soát (*đã họp 3 lần*) chủ động thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty, trên cơ sở các quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế quản trị của Công ty; kế hoạch kiểm tra, giám sát hàng quý, sáu tháng; phân công trách nhiệm cho từng thành viên Ban kiểm soát thực hiện theo các chức trách nhiệm vụ đã được quy định.

Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh; giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018; giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các quy chế nội bộ của Công ty và pháp luật của Nhà nước và công tác tài chính doanh nghiệp.

Tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty.

Kiểm tra kết quả sản xuất kinh doanh, Báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, về năng lực bảo toàn và phát triển nguồn vốn của Công ty và các đơn vị thành viên do Công ty góp vốn.

♦ Kết quả giám sát tình hình kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018:

- Kết quả giám sát về mặt tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Báo cáo tài chính hợp nhất xét và năm 2018 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP, là Công ty kiểm toán độc lập được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán các công ty niêm yết.



Theo ý kiến kiểm toán viên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 của Công ty đã được phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty

tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

- **Tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2018**

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN		KH 2018	SO SÁNH	
	NĂM 2017	NĂM 2018		TH 2018/2017	TH 2018/KH 2018
TỔNG DOANH THU	415,4	715,9	700	172,3%	102,3%
LNTT	96,1	130,7	130	136,0%	100,5%
LNST	81,1	106,0	104	130,7%	101,9%

Phân tích kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2018:

Doanh thu và lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2018 lần lượt đạt 172,3% và 136,0% so với cùng kỳ liền năm trước; nhưng tỷ suất lợi nhuận gộp giảm 1,49% so với thực hiện của năm 2017 nên lợi nhuận sau thuế TNDN chỉ vượt 1,9% so với kế hoạch năm 2018.

Về lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty, năm 2018 thị trường BDS có khởi sắc nhưng trước sự cạnh tranh từ các công ty BDS trên địa bàn như DIC, PVC-IC, Sơn Thịnh, ... Công ty cũng gặp không ít khó khăn. Tuy nhiên, nhờ công tác bán hàng tại một số dự án triển khai hiệu quả, áp dụng nhiều hình thức quảng bá, tiếp thị đã góp phần vào việc hoàn thành kết quả kinh doanh năm 2018. Điển hình Chung cư Bình Giã (lũy kế đã bán 317/317 căn), Chung cư Bình An (lũy kế đã bán 374/378 căn), chuyển nhượng các lô đất lớn tại dự án Khu đô thị mới Phú Mỹ (tính đến ngày 31/12/2018 đã chuyển nhượng 100% đất nền), Căn hộ Khách sạn nghỉ dưỡng Fusion suites Vũng Tàu (lũy kế đã bán 69/100 căn),...

- **Một số chỉ tiêu tài chính**

CHỈ TIÊU	2017	2018
➢ Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:		
Tỷ suất thanh toán nhanh	0,95	1,21
Tỷ suất thanh toán hiện thời	3,34	2,43
➢ Chỉ tiêu cơ cấu vốn:		
Vốn vay dài hạn/Vốn CSH	0,51	0,37

CHỈ TIÊU	2017	2018
Vốn vay dài hạn/Tổng tài sản	0,25	0,18
Nợ ngắn hạn/Vốn CSH	0,58	0,67
Nợ ngắn hạn/Tổng tài sản	0,28	0,33
Tổng công nợ/Vốn CSH	1,10	1,04
Tổng công nợ/Tổng tài sản	0,52	0,51
➤ Hiệu quả quản lý:		
ROE %	17,98%	21,01%
ROA %	5,40%	6,47%
Hệ số quay vòng phải thu khách hàng	1,24	1,67
Thời gian trung bình thu tiền khách hàng (ngày)	294	219
Hệ số quay vòng hàng tồn kho (HTK)	0,43	0,66
Thời gian trung bình xử lý HTK (ngày)	849	553
Hệ số quay vòng phải trả nhà cung cấp	6,74	10,58
Thời gian trung bình thanh toán cho nhà cung cấp (ngày)	54	34
Hệ số vòng quay tài sản	0,28	0,46
Hệ số vòng quay vốn CSH	0,59	0,94

Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của các Công ty con, Công ty liên kết:

- ✓ Công ty CP Bê tông và xây lắp Hodeco (% sở hữu của Cty mẹ: 60%)

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN		KH 2018	SO SÁNH	
	NĂM 2017	NĂM 2018		TH 2018/2017	TH 2018/KH 2018
Doanh thu	80,7	127,1	80	157,50%	158,88%
LNTT	2,2	4,1	3	186,36%	136,67%
LNST	1,7	3,2	2,4	188,24%	133,33%
Cổ tức	8%		10%		

✓ Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco (% sở hữu của Cty mẹ: 51%)

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN		KH 2018	SO SÁNH	
	NĂM 2017	NĂM 2018		TH 2018/2017	TH 2018/KH 2018
Doanh thu	30	51,7	59	172,33%	87,63%
LNTT	0,27	0,11	0,6	40,74%	18,33%
LNST	0,22	0,08	0,5	36,36%	16,00%
Cổ tức	0%		0%		

✓ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco (% sở hữu của Cty mẹ: 35%)

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN		KH 2018	So sánh	
	NĂM 2017	NĂM 2018		TH 2018/2017	TH 2018/KH 2018
Doanh thu	76,73	50,03	48	65,20%	104,23%
LNTT	2,6	0,79	0,57	30,38%	138,60%
LNST	2,06	0,61	0,44	29,61%	138,64%
Cổ tức	7%		5%		

✓ XN Dịch vụ & Du lịch (XN Trực thuộc)

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN		KH 2018	SO SÁNH	
	NĂM 2017	NĂM 2018		TH 2018/2017	TH 2018/KH 2018
Doanh thu	5,07	7,59	7,55	149,70%	100,53%
LNTT	(0,87)	0,05	0,05	-5,75%	100,00%

➔ **Kết quả giám sát đối với thành viên HĐQT, Ban quản lý điều hành:**

Trong năm 2018, Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban điều hành (BDH) đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Pháp luật. Cụ thể:

HĐQT và BDH đã hoạch định mục tiêu, chiến lược hoạt động, xây dựng triển khai kịp thời các chính sách, chủ trương phù hợp theo diễn biến của thị trường. Trong năm, HĐQT đã tiến hành tổ chức các cuộc họp thường kỳ và thống nhất ban hành 10 Nghị quyết (trong đó có 02 Nghị quyết có liên quan đến quyền lợi, trách nhiệm của cổ đông) và 03 Quyết định (trong đó có một quyết định sửa đổi điều lệ Công ty). Các Nghị quyết, quyết định còn lại

nhằm chi đạo kịp thời, tháo gỡ những vướng mắc nhằm đảm bảo sự hoạt động SXKD của Công ty được hiệu quả.

BDH thực hiện tốt các Nghị quyết, quyết định của HĐQT, điều hành quản lý, phát huy và sử dụng hiệu quả các nguồn lực về vốn, tài sản và lao động của Công ty. Thực hiện tốt nghĩa vụ với Nhà nước và các chính sách cho người lao động cũng như công tác từ thiện và xã hội tại địa phương.

✦ Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát và Hội đồng quản trị:

Năm 2018, Trưởng ban và các thành viên Ban kiểm soát đã tham gia tất cả các cuộc họp theo thư mời của HĐQT Công ty; trực tiếp nắm được đầy đủ các nội dung Nghị quyết, các Quyết định của HĐQT và BDH Công ty một cách đầy đủ.

Ban kiểm soát đã được HĐQT và BDH Công ty tạo điều kiện thuận lợi để hoạt động đúng chức năng, nhiệm vụ.

✦ Kiến nghị về hoạt động điều hành của công ty:

Trong năm 2018, thời gian bình quân thu tiền của khách hàng rút ngắn đáng kể (năm 2017/2018: 294/219 ngày) tuy nhiên con số này vẫn còn cao, do đó đề nghị Công ty tiếp tục tăng cường các biện pháp thu hồi công nợ, tăng cường công tác quản trị nợ mới phát sinh để hạn chế phát sinh nợ xấu và rủi ro tài chính; đồng thời có trách nhiệm theo dõi và xử lý nợ xấu kịp thời, đảm bảo đúng với các quy định và điều khoản thanh toán trong hợp đồng.

Đề nghị HĐQT Công ty và BDH tiếp tục phát huy hiệu quả công tác quản trị, điều hành; kịp thời tiếp tục có các giải pháp quản lý phù hợp, nhằm ổn định và nâng cao hiệu quả hoạt động SXKD của Công ty trong năm 2019.

Đề nghị BDH Công ty tăng cường sự chi đạo, giám sát công tác hoạt động SXKD của Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco nhằm tăng cường chất lượng, hiệu quả và thực hiện tốt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận đã đề ra. Xử lý dứt điểm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho (299 triệu đồng).

V.3 CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT

a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

✦ Kế hoạch thực hiện năm 2018

- Thù lao của HĐQT và BKS được chi trả không quá 1,5 tỷ đồng.
- Tiền thưởng của HĐQT: Không được thưởng nếu không hoàn thành kế hoạch. Nếu hoàn thành kế hoạch được thưởng 1% trên lợi nhuận sau thuế. Nếu hoàn thành vượt kế hoạch sẽ được thêm 10% phần vượt kế hoạch lợi nhuận sau thuế.

✦ Kết quả thực hiện năm 2018:

- ❖ Thù lao HĐQT và BKS: 1,38 tỷ đồng, bằng 98,57% kế hoạch năm.
- ❖ Tiền thưởng HĐQT: 1.034 triệu đồng (sẽ được lấy ý kiến tại đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019)
- ❖ Trong năm 2018, số tiền lương Ban điều hành nhận được là 2,239 tỷ đồng

Trong đó, thù lao HĐQT, BKS cụ thể như sau:

- Chủ tịch HĐQT: 22 triệu đồng/tháng
- Từng thành viên HĐQT: 11 triệu đồng/tháng
- Trưởng Ban kiểm soát (chuyên trách) : 22 triệu đồng/tháng
- Từng thành viên Ban kiểm soát : 6 triệu đồng/tháng

Tiền lương của Ban điều hành cụ thể như sau:

- Tổng giám đốc: 56,430 triệu đồng/tháng
- Phó Tổng Giám đốc : 38,610 triệu đồng/tháng
- Kế toán trưởng: 38,610 triệu đồng/tháng

✦ Kế hoạch thực hiện năm 2019

(sẽ được lấy ý kiến tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2019)

- Thù lao của HĐQT và BKS được chi trả không quá 2,5 tỷ đồng.
- Tiền thưởng của HĐQT: Không được thưởng nếu không hoàn thành kế hoạch. Nếu hoàn thành kế hoạch được thưởng 1% trên lợi nhuận sau thuế. Nếu hoàn thành vượt kế hoạch sẽ được thêm 10% phần vượt kế hoạch lợi nhuận sau thuế.

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Lương Thị Phương	Vợ ông Hồ Viết Thới – Trưởng BKS	97.169	0,22	83.069	0,18	- Bán 14.100 cổ phiếu (SCLP chỉ tính đến ngày 05/03/2018 - thời điểm ông Hồ Viết Thới từ nhiệm)
2	Hồ Diên Tiếu		0	0,00	10.270	0,02	- Mua 9.170 cổ phiếu - Được nhận thêm 1.100 cổ phiếu trả cổ tức năm 2017
3	Lê Viết Liên		951.363	2,11	1.177.526	2,33	- Mua 100.000 cổ phiếu - Được nhận thêm 126.163 cổ phiếu trả cổ tức năm 2017
4	Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	Tổ chức có liên quan của Ông Lê Quốc Trung – TV.HDQT	1.314.968	2,6	2.113.658	4,23	Mua 798.690 cổ phiếu

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

Trong năm 2018, Công ty tiếp tục làm việc với các công ty con, công ty liên kết thực

hiện các hợp đồng đã được ký kết. Cụ thể:

Công ty CP Đầu tư và xây dựng HODECO thi công xây dựng chung cư Bình Giã, Fusion Suites Vũng Tàu.

Công ty CP Xây dựng – Bất động sản HODECO đang thi công dự án Ecotown Phú Mỹ.

Công ty CP Bê tông & Xây lắp HODECO đang thi công dự án Khu nhà ở Tây đường 3/2.

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Thực hiện nghiêm túc và đầy đủ.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

a. Ý kiến kiểm toán



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 95 /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2018
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 kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 09 tháng 3 năm 2019, từ trang 7 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 riêng 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 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 đo gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính đo gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã 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 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Chí Thành

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0647-2018-133-1

Kiểm toán viên

Lê Phương Anh

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0739-2018-133-1

b. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Quý cổ đông quan tâm vui lòng truy cập theo đường dẫn sau để xem báo cáo tài chính đầy đủ: www.hodeco.vn → Quan hệ cổ đông → Báo cáo tài chính → BCTC riêng kiểm toán năm 2018.

VI.II BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

a. Ý kiến kiểm toán



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 96/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
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 kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 09 tháng 03 năm 2019, từ trang 7 đến trang 56, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 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 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 ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã 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 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP



Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Chi Thành

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0647-2018-133-1

Kiểm toán viên

Lê Phương Anh

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0739-2018-133-1

b. Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý cổ đông quan tâm vui lòng truy cập thao đường dẫn sau để xem báo cáo tài chính đầy đủ: www.hodeco.vn ➔ Quan hệ cổ đông ➔ Báo cáo tài chính ➔ BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018.

VII. KẾT LUẬN

Trên đây là Bản Báo cáo thường niên năm 2018, trong đó nêu rõ toàn bộ thông tin về Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu theo đúng chuẩn mực báo cáo thường niên theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán J.

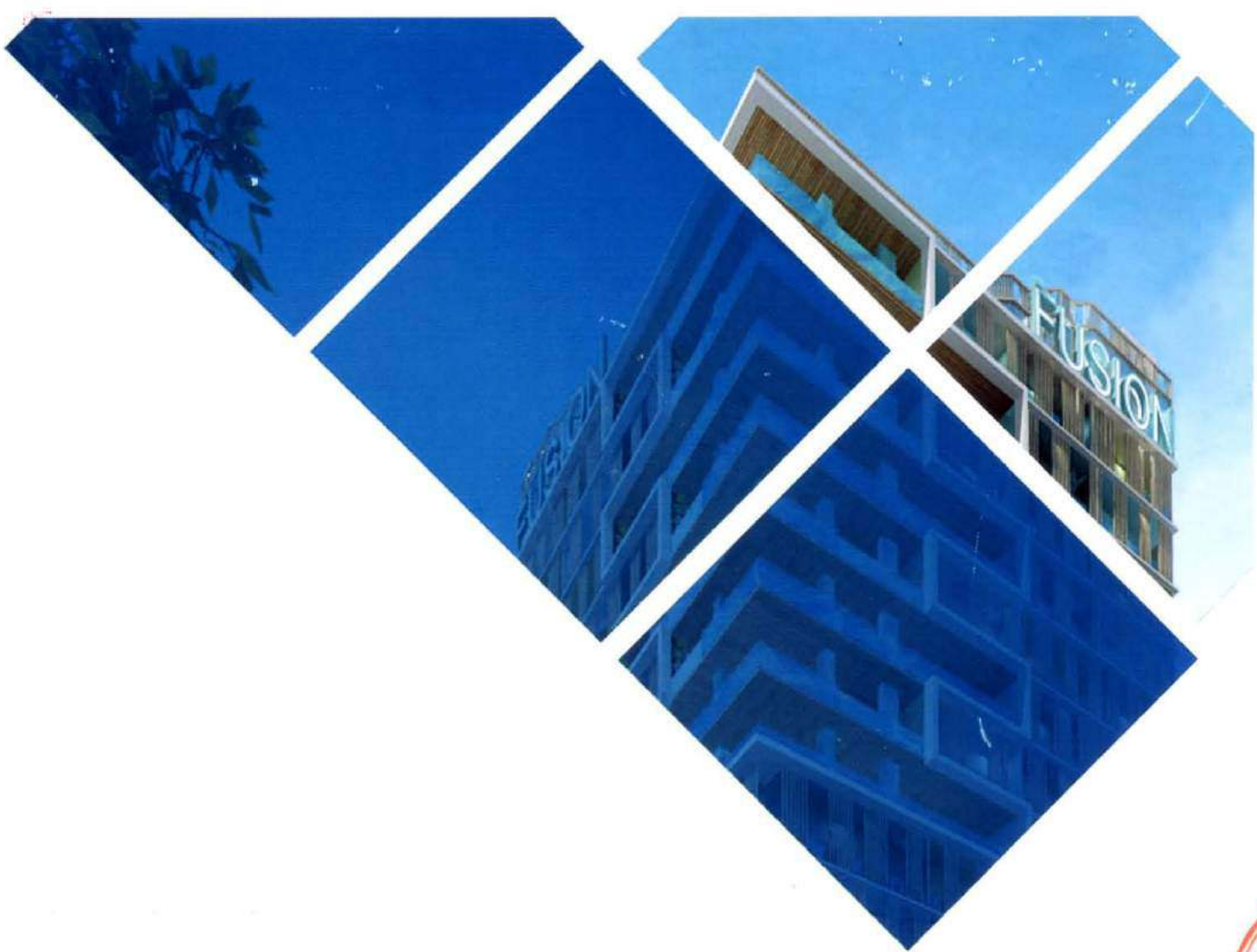
Vũng Tàu, ngày 29 tháng 3 năm 2019

THỊ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Đoàn Hữu Chuẩn



CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BR-VT



Tầng 3, HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học,
Phường 7, TP.Vũng Tàu



0254 3856 274



0254 3856 205



info@hodeco.vn



www.hodeco.vn

Mái ấm trọn niềm tin



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Của **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ**
BÀ RỊA - VŨNG TÀU
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 – 6
Báo cáo tài chính riêng đã được Kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	7 – 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 – 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính	14 – 55

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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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 23 ngày 17 tháng 4 năm 2018, đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 09 tháng 8 năm 2018 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, phường 7, TP Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu
Điện thoại : 0254.3856274 – 0254.3850091
Fax : 0254.3856205
E-Mail : info@hodeco.vn
Web : www.hodeco.com.vn

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh 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 : 504.312.670.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 50.431.267 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

Tên Chi nhánh: Xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch. Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu. Mã số chi nhánh: 3500444601-006.

Các công ty con, công ty liên kết

Tên Công ty	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	Số 59-61 Nguyễn Tri Phương, P7, Tp Vũng Tàu	60%
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 TNHH Tâm Đức Phú Mỹ ⁽ⁱ⁾	Lô C Khu dân cư đợt đầu Đô thị mới Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	50%

(i) Công ty ký kết hợp đồng hợp 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.

Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2018 là: 103.415.850.873 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2017 là: 80.070.371.630 đồng).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018 là: 113.860.260.541 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2018 lợi nhuận chưa phân phối là: 82.382.696.994 đồng).

Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch	
Bà Bùi Thị Thịnh	Ủy viên	
Ông Lê Viết Liên	Ủy viên	
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên	
Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc	Ủy viên	
Ông Yostinus Tomi Aryanto	Ủy viên	
Ông Lê Quốc Trung	Ủy viên	Bỏ nhiệm kể từ ngày 31/3/2018

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đoàn Hữu Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Lê Viết Liên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc

Ban kiểm soát

Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng ban	Bỏ nhiệm kể từ ngày 31/3/2018
Ông Hồ Viết Thới	Trưởng ban	Miễn nhiệm kể từ ngày 31/3/2018
Ông Hoàng Chung Kiên	Kiểm soát viên	
Ông Phan Văn Thắng	Kiểm soát viên	Bỏ nhiệm kể từ ngày 31/3/2018

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đoàn Hữu Thuận.

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã được kiểm toán 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 riêng 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 năm. 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 số 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 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày nêu trên, 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 số 71/2017/NĐ - CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC, ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường Chứng khoán.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc, ✓

Tổng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 09 tháng 3 năm 2019



Số: 95 /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2018
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 kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 09 tháng 3 năm 2019, từ trang 7 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 riêng 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 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 ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã 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 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Chi Thành

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0647-2018-133-1

Kiểm toán viên

Lê Phương Anh

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0739-2018-133-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.233.789.187.118	1.337.301.253.429
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	77.981.104.052	90.514.529.500
111	Tiền		9.761.104.052	22.294.529.500
112	Các khoản tương đương tiền		68.220.000.000	68.220.000.000
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		4.194.191.284	4.194.030.084
121	Chứng khoán kinh doanh	V.2a	4.194.906.075	4.194.906.075
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2a	(714.791)	(875.991)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		507.518.780.021	264.863.075.271
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	174.675.009.101	193.230.882.298
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	320.950.566.972	58.645.106.984
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		-	-
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	16.664.453.948	17.758.335.989
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(4.771.250.000)	(4.771.250.000)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	Hàng tồn kho	V.6	642.629.168.217	977.234.445.183
141	Hàng tồn kho		642.629.168.217	977.234.445.183
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	Tài sản ngắn hạn khác		1.465.943.544	495.173.391
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	1.465.943.544	495.173.391
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		332.510.126.270	111.283.708.986
210	Các khoản phải thu dài hạn		23.250.000.000	-
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	23.250.000.000	-
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	Tài sản cố định		25.381.649.104	28.270.400.055
221	Tài sản cố định hữu hình	V.8	23.030.049.104	25.890.200.055
222	Nguyên giá		61.155.364.653	62.099.069.632
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(38.125.315.549)	(36.208.869.577)
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	2.351.600.000	2.380.200.000
228	Nguyên giá		2.408.800.000	2.408.800.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(57.200.000)	(28.600.000)
230	Bất động sản đầu tư	V.10	41.015.087.139	42.065.825.263
231	Nguyên giá		49.263.293.677	49.263.293.677
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(8.248.206.538)	(7.197.468.414)
240	Tài sản dở dang dài hạn		200.114.292.914	-
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.11	200.114.292.914	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
250	Đầu tư tài chính dài hạn		42.480.000.000	40.800.000.000
251	Đầu tư vào công ty con	V.2b	19.650.000.000	19.650.000.000
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2b	5.600.000.000	5.600.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2b	15.550.000.000	15.550.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2c	1.680.000.000	-
260	Tài sản dài hạn khác		269.097.113	147.483.668
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	269.097.113	147.483.668
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.566.299.313.388	1.448.584.962.415

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	NỢ PHẢI TRẢ		785.748.563.472	753.055.951.348
310	Nợ ngắn hạn		486.432.456.707	383.660.625.415
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	20.768.408.904	22.699.610.807
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	24.715.353.701	149.849.673.804
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	29.957.958.022	12.084.236.325
314	Phải trả người lao động		2.538.826.330	3.554.438.693
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	4.636.822.552	6.380.589.231
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		-	-
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.16a	99.714.506.499	40.337.460.981
320	Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	V.19a	301.951.815.706	147.598.549.289
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.17	2.148.764.993	1.156.066.285
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	Nợ dài hạn		299.316.106.765	369.395.325.933
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	1.541.943.120	1.445.381.250
338	Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	V.19b	294.605.590.896	366.540.281.025
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	V.18	3.168.572.749	1.409.663.658
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		780.550.749.916	695.529.011.067
410	Vốn chủ sở hữu		780.550.749.916	695.529.011.067
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.20	504.312.670.000	450.789.260.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		504.312.670.000	450.789.260.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.20	92.782.616.738	92.782.616.738
413	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND
				Số đầu năm
415	Cổ phiếu quỹ (*)	V.20	(7.997.061.861)	(10.790.000)
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.20	77.592.264.498	69.585.227.335
419	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.20	113.860.260.541	82.382.696.994
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		10.444.409.668	8.984.796.399
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		103.415.850.873	73.397.900.595
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
430	Nguồn kinh phí		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.566.299.313.388	1.448.584.962.415

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh



Tổng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 09 tháng 3 năm 2019

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 RIÊNG
Năm 2018

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	560.350.687.296	305.978.224.812
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	9.090.909	4.040.067.616
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.3	560.341.596.387	301.938.157.196
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	400.960.084.511	205.129.901.995
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		159.381.511.876	96.808.255.201
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	9.123.234.164	43.277.340.046
22	Chi phí tài chính	VI.6	17.207.084.660	16.362.063.202
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		17.207.245.860	17.748.734.028
25	Chi phí bán hàng	VI.7	11.167.561.896	4.861.382.525
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.8	23.343.730.029	23.304.047.878
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		116.786.369.455	95.558.101.642
31	Thu nhập khác		10.714.835.260	594.886.326
32	Chi phí khác		236.911.366	1.539.165.654
40	Lợi nhuận khác	VI.9	10.477.923.894	(944.279.328)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		127.264.293.349	94.613.822.314
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	23.848.442.476	14.543.450.684
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		103.415.850.873	80.070.371.630

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh



Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 09 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Năm 2018
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	Lợi nhuận trước thuế		127.264.293.349	94.613.822.314
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.446.612.384	3.394.693.877
03	Các khoản dự phòng		1.758.747.891	(107.273.667)
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền		-	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(19.507.862.075)	(7.449.854.648)
06	Chi phí lãi vay		17.207.245.860	17.748.734.028
08	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLD		130.169.037.409	108.200.121.904
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(368.738.614.350)	59.613.679.697
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		134.490.984.052	(74.783.650.516)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(64.102.238.983)	79.300.813.867
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(1.092.383.598)	(172.947.698)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	781.188.791
14	Tiền lãi vay đã trả		(17.207.640.598)	(17.748.734.029)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11.043.450.683)	(10.926.846.252)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.509.919.233)	(5.895.463.373)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(207.034.225.984)	138.368.162.391
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và tài sản dài hạn khác		(672.167.021)	(8.645.038.748)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		11.818.181.818	141.119.323
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.680.000.000)	(12.048.000.000)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	12.048.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.045.152.257)	(174.955.906.555)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		103.792.909.600	89.261.930.400
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		8.854.723.969	7.308.735.325
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		120.068.496.109	(86.889.160.255)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	24.655.478.500
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành		(7.986.271.861)	-
33	Tiền thu từ đi vay		460.068.274.363	364.923.651.985
34	Tiền trả nợ gốc vay		(377.649.698.075)	(324.006.860.936)
35	Tiền trả nợ gốc thuế tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(43.622.527.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		74.432.304.427	21.949.742.549

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2018

(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(12.533.425.448)	73.428.744.685
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		90.514.529.500	17.085.784.815
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	77.981.104.052	90.514.529.500

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh



Tổng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 09 tháng 03 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

1. 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 23 ngày 17 tháng 4 năm 2018, đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 09 tháng 8 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ	:	504.312.670.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu	:	50.431.267 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán	:	HDC

2. Cấu trúc Công ty

Các công ty con, công ty liên kết

Tên	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	20 tỷ đồng	60	60
Công ty liên kết				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	16 tỷ đồng	35	35
Công ty TNHH Tâm Đức Phú Mỹ ⁽ⁱ⁾	Nhà trẻ, mẫu giáo	12 tỷ đồng	50	50

- (i) Công ty ký kết hợp đồng hợp đồng hợp tác kinh doanh số 373/HĐHTKD/HDC ngày 15/11/2018 với ông Phạm Viết 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.

Tên đơn vị trực thuộc của Công ty: Xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch. Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu.

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.

5. **Lao động**

Tổng số nhân viên trong năm của Công ty: 102 người (Năm trước: 118 người).

II. **KỶ 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 các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và 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.

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 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.

IV. **CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

1. **Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

2. **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.

3. **Các khoản đầu tư tài chính**

3.1. **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 chi 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 năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính.

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

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là công ty do Công ty kiểm soát cho đến ngày lập báo cáo tài chính hàng năm (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty nhận đầu tư vốn.

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

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.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công

ty con, công ty liên kết 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 công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính

3.2. 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:

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

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:

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

4. Các khoản phải thu

4.1. Nguyên tắc ghi nhận

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, phải thu nội bộ 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 nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

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

4.2. Lập dự phòng phải thu khó đòi: Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đối với các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng 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 khó có khả năng thu hồi: Căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

Căn cứ trích lập là Chuẩn mực kế toán số 02- “Hàng tồn kho” và 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 phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp” và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính “Sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC”.

5. Hàng tồn kho

5.1. 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.

5.2. **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.

5.3. **Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:** Công ty áp dụng phương pháp Kế khai thường xuyên.

5.4. **Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm cho các sản phẩm lỗi thời, hư hỏng, kém mất phẩm chất 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 năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. 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:

6.1. 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.

6.2 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.

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

7.1. 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 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	:	04 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	:	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng, quản lý	:	03 - 08 năm

Thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định hữu hình được ghi nhận là thu nhập khác và giá trị còn lại của tài sản thanh lý, nhượng bán được ghi nhận chi phí khác trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

7.2. 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.

8. Bất động sản đầu tư

8.1. 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 riêng trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

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

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

8.2. 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 năm

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	: 52.374.160.960 đồng
Trong đó:	
Chi phí đi vay được vốn hóa	: 35.166.915.100 đồng
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	: 17.207.245.860 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 (bất lợi thương mại hay còn gọi là lợi thế thương mại âm). Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp.

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

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

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 hoá, 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 hoá (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 phân 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 hóa, 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 (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...,) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã bán trong kỳ.

Giá vốn hàng bán đối với trường hợp Công ty là chủ đầu tư kinh doanh bất động sản.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản (nếu có) đảm bảo các nguyên tắc sau:

Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;

Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

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;
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 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 cố 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 năm, 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 hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, 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 năm 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 năm hiện hành. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại công ty là: 20%.

Theo giấy ưu đãi đầu tư số 19/GCN.UB ngày 10/6/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Công ty được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu dân cư đô thị mới Phú Mỹ, huyện Tân Thành như sau: Được hưởng thuế thu nhập doanh

ng nghiệp 15%; được miễn 04 năm và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho bảy năm tiếp theo cho phần thu nhập tăng thêm do đầu tư nhà ở mang lại kể từ khi có thu nhập chịu thuế.

Năm 2008 là năm đầu tiên Công ty có thu nhập chịu thuế từ dự án này.

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

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

I. Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	514.837.778	69.318.103
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.246.266.274	22.225.211.397
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	68.220.000.000	68.220.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu	-	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽ⁱ⁾	39.220.000.000	46.220.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu - Côn Đảo	9.000.000.000	-
Cộng	77.981.104.052	90.514.529.500

- (i) Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu với tổng giá trị: 39.220.000.000 đồng đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HĐTD-DN ngày 22/07/2016.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND		
	SL	Giá gốc	Dự phòng ⁽ⁱ⁾ Giá trị hợp lý	SL	Giá gốc	Dự phòng ⁽ⁱ⁾ Giá trị hợp lý
Cổ phiếu		4.194.906.075	(714.791) 4.194.191.284	4.194.906.075	(875.991)	4.194.030.084
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCF)	62	1.055.791	(714.791) 341.000	62	1.055.791	(875.991) 179.800
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN (BID)	5	82.952	- 82.952	5	82.952	- 82.952
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	558.722	4.193.767.332	- 4.193.767.332	558.722	4.193.767.332	- 4.193.767.332
Cộng		4.194.906.075	(714.791) 4.194.191.284	4.194.906.075	(875.991)	4.194.030.084

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	(875.991)	(1.517.813.316)
Hoàn nhập dự phòng	161.200	1.516.937.325
Số cuối năm	(714.791)	(875.991)

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND		
	SL	%	Giá gốc Dự phòng	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con			19.650.000.000	-	19.650.000.000	-
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.200.000	60	12.000.000.000	-	12.000.000.000	-
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	765.000	51	7.650.000.000	-	7.650.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			5.600.000.000	-	5.600.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	560.000	35	5.600.000.000	-	5.600.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác			15.550.000.000	-	15.550.000.000	-
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	605.000		5.350.000.000	-	5.350.000.000	-
Công ty CP cấp nước Châu Đức	1.020.000		10.200.000.000	-	10.200.000.000	-
Cộng			40.800.000.000	-	40.800.000.000	-

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

	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND		
	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 ⁽¹⁾	1.680.000.000	-	1.680.000.000	-	-	-
Cộng	1.680.000.000	-	1.680.000.000	-	-	-

(1) 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; 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	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	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)
Công ty CP 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)
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)	115.765.930	-	65.765.930	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	22.975.996.000		13.518.000.000
Nguyễn Thị Hạnh	6.000.000.000		6.000.000.000	
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	315.700.000		1.461.000.000	
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Cường Thịnh	-		8.661.499.000	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	10.000.000.000		9.390.311.020	
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương ⁽ⁱ⁾	189.000.000.000		17.959.600.000	
La Văn Thoại	33.218.000.000		-	
Chi nhánh Công ty CP Eurowindow	10.552.163.449		-	
Công ty CP Đầu tư Nam á	13.435.878.548		-	
Redbud Overseas Limited	7.050.250.000		-	
Công ty TNHH SEN Furniture	14.138.342.249		-	
Công ty TNHH Thiết kế xây dựng và thương mại Kiến Long	1.825.350.000		-	
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	6.286.945.726		1.654.696.964	
Cộng	320.950.566.972		58.645.106.984	
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)	10.082.900.137		9.390.311.020	

- (i) Theo hợp đồng số 14/HDNT.2017 ngày 21/12/2017 về việc chuyển nhượng dự án khu du lịch Đại Dương tại phường 11, Tp. Vũng Tàu thuộc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương, giá chuyển nhượng: 540 tỷ đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm kiểm toán việc chuyển nhượng dự án chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng.

5. Phải thu khác

a. Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	6.316.211.634	-	8.096.991.649	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-	132.000.000	-
Phải thu khác	10.348.242.314	(4.551.890.000)	9.529.344.340	(4.551.890.000)
Công ty CP Bê tông và xây lắp Hodeco	960.000.000	-	-	-
Phòng đầu tư tài chính – Hodeco	9.103.780.000	(4.551.890.000)	9.103.780.000	(4.551.890.000)
Các khoản phải thu khác	284.462.314	-	425.564.340	-
Cộng	16.664.453.948	(4.551.890.000)	17.758.335.989	(4.551.890.000)
Phải thu khác là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)	960.000.000	-	-	-

b. Phải thu dài hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm 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.

6. Hàng tồn kho	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nguyên liệu, vật liệu	7.398.244	6.450.705
Công cụ, dụng cụ	8.765.895	12.830.064
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ⁽ⁱ⁾	577.062.308.331	679.919.361.613
Thành phẩm bất động sản ⁽ⁱⁱ⁾	65.550.695.747	97.295.802.801
Cộng	642.629.168.217	977.234.445.183

⁽ⁱ⁾ Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chung cư Bình Giã tại phường 8, Tp Vũng Tàu	-	223.888.037.603
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình tại phường 9	3.725.383.831	3.903.706.435
Khu nhà ở đối 2 phường 10	221.384.630	977.233.091
Khu nhà ở dịch vụ Công cộng (Hải Đăng) tại phường 12	344.051.220.248	285.611.418.145
Khu Biệt thự Ngọc Trúc 2 tại phường 8	-	97.683.576.900
Cụm tiểu thủ Công Nghiệp & ĐT Phước Thắng tại phường 12	-	36.335.717.229
Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	-	1.050.237.760

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở số 1 phía đông đường 3 tháng 2	20.872.468.936	19.711.729.975
Khu nhà ở phía Tây đường 3 tháng 2	91.637.467.185	76.390.275.062
Khu đô thị sinh thái VT Wonderland	-	4.614.935.188
Siêu thị chung cư 25 tầng Ngọc Tước	-	1.609.090.909
Khu nhà Ecotown Phú Mỹ	72.436.415.589	44.145.015.736
Khu đất Mỹ Xuân Tân Thành (33.521m ²)	-	2.880.734.000
Chung cư Fusion suites tại số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	34.589.204.207	27.908.260.738
Chung cư Thống Nhất tại đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3	-	39.058.972.833
Khu đất tại nhà máy bê tông phường 12, Vũng Tàu	-	13.509.681.010
Khu du lịch Đại Dương, phường 11	4.163.924.647	-
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	4.737.185.739	-
Các công trình khác	627.653.319	640.738.999
Cộng	577.062.308.331	879.919.361.613
(ii) Thành phẩm bất động sản, gồm:	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Đất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Vũng Tàu (01 nền)	185.472.000	185.472.000
Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A), Vũng Tàu	47.321.138.690	48.416.808.284
Khu dân cư Phú Mỹ	4.773.122.850	12.615.497.886
Chung cư Bình An, phường 10	2.358.157.666	36.078.024.631
Chung cư Bình Giã Resident	10.912.804.541	-
Cộng	65.550.695.747	97.295.802.801

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 563.586.776.165 đồng.

7. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí quảng cáo chung cư Bình Giã	-	495.173.391
Chi phí quảng cáo chung cư Fusion suites	1.305.912.092	-
Chi phí quảng cáo Ecotown Phú Mỹ	99.576.909	-
Sửa chữa văn phòng Công ty	60.454.543	-
Cộng (i)	1.465.943.544	495.173.391

		Năm nay VND	Năm trước VND			
(i)	Chi tiết tăng, giảm chi phí trả trước ngắn hạn					
	Số đầu năm	495.173.391	257.519.027			
	Số tăng trong năm	6.389.198.273	237.654.364			
	Phân bổ vào chi phí trong năm	(5.418.428.120)	-			
	Số cuối năm	1.465.943.544	495.173.391			
		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND			
b)	Chi phí trả trước dài hạn					
	Công cụ, dụng cụ xuất dùng	269.097.113	-			
	Chi phí sửa chữa	-	147.483.668			
	Cộng (ii)	269.097.113	147.483.668			
		Năm nay VND	Năm trước VND			
(ii)	Chi tiết tăng, giảm chi phí trả trước dài hạn					
	Số đầu năm	147.483.668	212.190.334			
	Số tăng trong năm	317.299.276	126.217.300			
	Phân bổ vào chi phí trong năm	(195.685.831)	(190.923.966)			
	Số cuối năm	269.097.113	147.483.668			
8.	Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng VND
	Nguyên giá					
	Số dư đầu năm	38.612.019.887	15.961.994.832	5.570.259.268	1.954.795.645	62.099.069.632
	Mua trong năm	-	-	-	391.340.000	391.340.000
	Đầu tư XD CB hoàn thành	280.827.021	-	-	-	280.827.021
	Thanh lý, nhượng bán	(1.615.872.000)	-	-	-	(1.615.872.000)
	Phân loại lại nhóm	(26.008.181)	-	-	26.008.181	-
	Số dư cuối năm	37.250.966.727	15.961.994.832	5.570.259.268	2.372.143.826	61.155.364.653
	Đã khấu hao hết	1.147.102.716	15.851.394.832	1.507.218.792	884.963.136	19.390.679.476
	Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế					
	Số dư đầu năm	16.040.740.328	15.936.299.270	3.125.920.477	1.105.909.502	36.208.869.577

8. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng VND
Khấu hao trong năm	1.621.378.133	22.120.000	406.304.048	317.472.079	2.367.274.260
Thanh lý, nhượng bán	(450.828.288)	-	-	-	(450.828.288)
Phân loại lại nhóm	11.920.416	-	-	(11.920.416)	-
Số dư cuối năm	17.223.210.589	15.958.419.270	3.532.224.525	1.411.461.165	38.125.315.549
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	22.571.279.559	25.695.562	2.444.338.791	848.886.143	25.890.200.055
Tại ngày cuối năm	20.027.756.139	3.575.562	2.038.034.743	960.682.660	23.030.049.104
				Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp các khoản vay:				18.609.711.493	20.693.455.593
9. Tài sản cố định vô hình	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		
Mua trong năm	-	-	-		
Số dư cuối năm	2.180.000.000	228.800.000	2.408.800.000		
Đã khấu hao hết	-	-	-		
Chờ thanh lý	-	-	-		
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	28.600.000	28.600.000		
Khấu hao trong năm	-	28.600.000	28.600.000		
Số dư cuối năm	-	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 năm	2.180.000.000	171.600.000	2.351.600.000		
			Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đã dùng để chấp các khoản vay:			2.180.000.000	2.180.000.000	

10. 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
Đầu tư xây dựng hoàn thành	-	-	-
Số dư cuối năm	17.741.150.000	31.522.143.677	49.263.293.677
Đã khấu hao hết	-	-	-
Chờ thanh lý	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.306.023.935	4.891.444.479	7.197.468.414
Khấu hao trong năm	-	1.050.738.124	1.050.738.124
Phân loại lại nhóm	(2.306.023.935)	2.306.023.935	-
Số dư cuối năm	-	8.248.206.538	8.248.206.538
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	15.435.126.065	26.630.699.198	42.065.825.263
Tại ngày cuối năm	15.435.126.065	25.579.961.074	41.015.087.139

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp các khoản vay:	33.411.886.152	34.193.484.416

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính 2018 theo chuẩn mực kế toán số 05: Bất động sản đầu tư do Chuẩn mực kế toán số 05 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Công ty cũng không tiến hành định giá lại bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2018.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2018 như sau:

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại Hodeco Plaza, TTMM phường 7, Tp. Vũng Tàu	41.189.097.935	7.777.211.784	33.411.886.151
TT thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, Tp. Vũng Tàu	8.074.195.742	470.994.754	7.603.200.988
Cộng	49.263.293.677	8.248.206.538	41.015.087.139

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2 tại phường 8	99.302.877.715	-
Cụm tiêu thụ Công Nghiệp & ĐT Phước Thắng tại phường 12	36.049.382.129	-
Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	956.598.669	-
Khu đô thị sinh thái VT Wonderland	5.033.695.188	-
Siêu thị chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	-
Chung cư Thống Nhất tại đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3	43.615.740.433	-
Khu đất tại nhà máy bê tông phường 11, Vũng Tàu	13.546.907.871	-
Cộng	200.114.292.914	-

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: 93.212.030.433 đồng.

12. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
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 ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)	14.968.113.230	96.164.252

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
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

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Số cuối năm 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 thuê 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

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan Thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí phải trả cho dự án 10.000 m ² Ngọc Tước phường 8	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 Thị Sách	327.817.273	327.817.273
Cộng ⁽ⁱ⁾	4.636.822.552	6.380.589.231

(i) Chi tiết tăng, giảm chi phí phải trả ngắn hạn	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	6.380.589.231	4.870.032.302
Số trích tăng trong năm	184.931.000	2.118.351.929
Số giảm trong năm	(1.928.697.679)	(607.795.000)
Số cuối năm	4.636.822.552	6.380.589.231

16. Phải trả khác

a) Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm 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
Đặng Văn Tàu - Góp vốn liên doanh dự án 34.939 m ² , phường 10	13.440.443.284	13.440.443.284
Đặng Văn Tàu nộp tiền SDD Ngọc Tước 2	828.487.000	828.487.000
Công ty CP Xây dựng Tân Bình	151.902.649	151.902.649
Góp vốn dự án Chung cư đường Thi Sách, Tp Vũng Tàu	-	13.204.607.000
Kinh phí bảo trì lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	5.049.300	1.903.000
Kinh phí bảo trì lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa	91.002.059	58.716.532
Kinh phí bảo trì chung cư Bình An, phường 10	5.178.972.610	4.020.213.335
Lãi phải trả cho cá nhân góp vốn vào chung cư Thi Sách	-	6.672.471.035
Kinh phí bảo trì chung cư Bình Giả Resident	6.048.195.857	18.202.120
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát ⁽ⁱ⁾	66.077.340.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	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.

b) Phải trả dài hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ ký cược	1.541.943.120	1.445.381.250
Cộng	1.541.943.120	1.445.381.250

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	1.156.066.285	(86.797.744)
Số trích trong năm	10.407.840.163	5.718.061.408
Số chi trong năm	(9.415.141.455)	(4.475.197.379)
Số cuối năm	2.148.764.993	1.156.066.285

18. Dự phòng phải trả dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình An, phường 10	1.409.663.658	1.409.663.658
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	1.758.909.091	-
Cộng ⁽ⁱ⁾	3.168.572.749	1.409.663.658

(i) Chi tiết tăng, giảm dự phòng phải trả dài hạn	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	1.409.663.658	-
Số trích tăng trong năm	1.758.909.091	1.409.663.658
Số cuối năm	3.168.572.749	1.409.663.658

19. Vay	a) Vay ngắn hạn	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vay ngắn hạn	221.181.974.389	221.181.974.389	326.788.791.463	253.205.366.363	147.598.549.289	147.598.549.289
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam, CN Vũng Tàu ^(b)	49.380.605.946	49.380.605.946	140.355.087.020	120.172.642.343	29.198.161.269	29.198.161.269
	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, CN Vũng Tàu ^(b)	43.540.400.000	43.540.400.000	53.540.400.000	32.666.700.419	22.666.700.419	22.666.700.419
	Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ^(b)	57.960.968.443	57.960.968.443	62.593.304.443	37.472.523.601	32.840.187.601	32.840.187.601
	Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ^(iv)	45.300.000.000	45.300.000.000	45.300.000.000	37.893.500.000	37.893.500.000	37.893.500.000
	Công ty TNHH Lương Gia ^(v)	25.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	-
	Vay các đối tượng khác	-	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000
	Vay dài hạn đến hạn trả	80.769.841.317	80.769.841.317	80.769.841.317	-	-	-
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu ^(vi)	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000	-	-	-
	Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ^(vi)	17.377.663.714	17.377.663.714	17.377.663.714	-	-	-
	Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ^(vi)	8.333.336.001	8.333.336.001	8.333.336.001	-	-	-
	Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ^(ix)	37.058.841.602	37.058.841.602	37.058.841.602	-	-	-
	Cộng	301.951.815.706	301.951.815.706	407.558.632.780	253.205.366.363	147.598.549.289	147.598.549.289

i. 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/HDTĐ 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/HDTĐ 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.
- ii. 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.
- iii. 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 số 574, tờ bản đồ số 12 phường Thắng 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.
- iv. 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.
- v. Là khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Lương Gia theo hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-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.
- vi. 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/HDTĐ 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).

vii. 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/HHTD-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 : 31.116.721.070 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 17.377.663.714 đồng).

viii. 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).

ix. 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 2016/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	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam, CN Vũng Tàu ⁽ⁱ⁾	132.769.916.035	132.769.916.035	102.987.000.000	57.000.000.000	86.782.916.035	86.782.916.035
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽ⁱⁱ⁾	29.335.678.862	29.335.678.862	-	34.755.327.426	64.091.006.288	64.091.006.288
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ⁽ⁱⁱⁱ⁾	2.499.995.999	2.499.995.999	-	10.500.004.001	13.000.000.000	13.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, CN Vũng Tàu ^(iv)	130.000.000.000	130.000.000.000	30.292.482.900	102.958.841.602	202.666.358.702	202.666.358.702
Cộng	294.605.590.896	294.605.590.896	133.279.482.900	205.214.173.029	366.540.281.025	366.540.281.025

i. 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 03/600346/2017/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.

ii. Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 0032/2015/HĐTD-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/HĐTD-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 : 31.116.721.070 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 17.377.663.714 đồng).

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

iii. 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: 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).

iv. Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng từng lần số 2016/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016. Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng. Lãi suất theo từng khe 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).

20. 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	Có phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	450.789.260.000	87.832.553.852	(19.716.205.614)	63.867.227.335	64.815.129.399	647.387.964.972
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	80.070.371.630	80.070.371.630
Bán cổ phiếu quỹ	-	4.950.062.886	19.705.415.614	-	-	24.655.478.500
Trích lập các quỹ	-	-	-	5.718.000.000	(12.007.806.000)	(6.289.806.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(43.622.527.000)	(43.622.527.000)
Chia lợi nhuận của chung cư Thị Sách	-	-	-	-	(6.672.471.035)	(6.672.471.035)
Số dư cuối năm trước	450.789.260.000	92.782.616.738	(10.790.000)	69.585.227.335	82.382.696.994	695.529.011.067
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
Chia cổ tức bằng cổ phiếu ⁽ⁱ⁾	53.523.410.000	-	-	-	(53.523.410.000)	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	103.415.850.873	103.415.850.873
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(7.986.271.861)	-	-	(7.986.271.861)
Trích lập các quỹ ⁽ⁱ⁾	-	-	-	8.007.037.163	(18.414.877.326)	(10.407.840.163)
Số dư cuối năm	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 phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty số 26/NQ.DHCD ngày 31/3/2018.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Lucerne Enterprise Ltd	45.443.670.000	9,01	40.574.710.000	9,00
Asean Deep Value Fund	19.786.180.000	3,92	25.752.940.000	5,71
Ông Đoàn Hữu Thuận	42.591.520.000	8,45	38.028.150.000	8,44
Các cổ đông khác	396.491.300.000	78,62	346.433.460.000	76,85
Cộng	504.312.670.000	100	450.789.260.000	100

Trong năm, Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 12% (cổ đông hiện hữu sở hữu 44.602.847 cổ phần được nhận 5.352.341 cổ phiếu phát hành thêm) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 26/NQ.ĐHCD ngày 31/3/2018. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn đầu tư của Chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 53.523.410.000 đồng. Ngày 09 tháng 8 năm 2018, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 24 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 504.312.670.000 đồng.

Số lượng cổ phiếu quỹ tại ngày 31/12/2018: 476.780 cổ phiếu (tại ngày 31/12/2017: 1.079 cổ phiếu).

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Năm nay VND	Năm trước VND
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

d) Cổ phiếu (mã chứng khoán HDC)	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm 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
Cổ phiếu phổ thông	50.431.267	45.078.926
Số lượng cổ phiếu được mua lại	476.780	1.079
Cổ phiếu phổ thông	476.780	1.079
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	49.954.487	45.077.847
Cổ phiếu phổ thông	49.954.487	45.077.847
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

e) Chia cổ tức

Trong năm 2018, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty số 26/NQ.ĐHCD ngày 31/3/2018 như sau:

Chia cổ tức bằng cổ phiếu phát hành mới cho các cổ đông	:	53.523.410.000 đồng.
Trích quỹ đầu tư phát triển	:	8.007.037.163 đồng.
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	8.007.037.163 đồng.
Trích khen thưởng Ban điều hành	:	2.400.803.000 đồng.

21. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

a) Nợ khó đòi đã xử lý	Số cuối năm 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	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	19.991.610.120	16.475.161.553
Doanh thu kinh doanh bất động sản	540.359.077.176	289.503.063.259
Cộng	560.350.687.296	305.978.224.812
Trong đó, Doanh thu đối với các bên liên quan	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	45.454.545	109.090.908
Cộng	45.454.545	109.090.908
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay VND	Năm trước VND
Giảm giá hàng bán	9.090.909	588.220.001
Hàng bán bị trả lại	-	3.451.847.615
Cộng	9.090.909	4.040.067.616
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	19.982.519.211	16.475.161.553
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	540.359.077.176	285.462.995.643
Cộng	560.341.596.387	301.938.157.196

4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	10.176.445.160	9.535.458.114
Giá vốn kinh doanh bất động sản	390.783.639.351	195.594.443.881
Cộng	400.960.084.511	205.129.901.995
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.717.396.569	1.884.415.699
Lãi bán cổ phiếu	-	827.654.850
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.137.327.400	5.424.142.000
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	268.510.195	633.403.989
Lãi chuyển nhượng dự án Gò Sao	-	34.507.723.508
Cộng	9.123.234.164	43.277.340.046
6. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	17.207.245.860	17.748.734.028
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(161.200)	(1.516.937.325)
Chi phí tài chính khác	-	130.266.499
Cộng	17.207.084.660	16.362.063.202
7. Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên bán hàng	5.590.873.284	4.576.228.112
Chi phí môi giới, quảng cáo	5.576.688.612	285.154.413
Cộng	11.167.561.896	4.861.382.525
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	8.589.330.202	8.605.316.467
Chi phí hội nghị, tiếp khách	7.985.184.441	8.139.610.867
Chi phí khác	6.769.215.386	6.559.120.544
Cộng	23.343.730.029	23.304.047.878

9. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	10.714.835.260	594.886.326
Thu nhập từ thanh lý bán tài sản nhà H3-01 Trung tâm Thương mại, phường 7, Tp.Vũng Tàu ⁽ⁱ⁾	10.653.138.106	-
Thu nhập từ thanh lý bán TSCĐ khác	-	141.119.323
Xóa nợ phải trả	-	354.209.464
Thu nhập khác	61.697.154	99.557.539
Chi phí khác	236.911.366	1.539.165.654
Các khoản bị phạt thuế	218.503.930	138.501.952
Chi phí do chậm bán giao bất động sản	-	7.152.600
Chi phí đường 11 nối dài	-	357.547.423
Chi phí bảo trì chung cư 21 tầng	-	1.000.000.000
Chi phí khác	18.407.436	35.963.679
Lợi nhuận khác	10.477.923.894	(944.279.328)

(i) Thu thanh lý, bán tài sản bán tài sản nhà H3-01 Trung Tâm Thương Mại, phường 7, Tp.Vũng Tàu: 11.818.181.818 đồng; Giá trị còn lại TSCĐ: 1.165.043.712 đồng.

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	23.848.442.476	14.543.450.684
Thuế TNDN truy thu của các năm trước	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	23.848.442.476	14.543.450.684
Chi tiết	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	127.264.293.349	94.613.822.314
Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm)	(2.059.019.520)	2.557.032
Các chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	3.078.307.880	5.426.699.032
Cổ tức được chia	(5.137.327.400)	(5.424.142.000)
Tổng lợi nhuận tính thuế	125.205.273.829	94.616.379.346
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	25.041.054.766	18.923.275.869
Thu nhập ưu đãi thuế suất 15%	9.540.898.329	35.038.601.487
Chênh lệch thuế suất phổ thông và thuế suất ưu đãi 15%	477.044.916	1.751.930.074
Thuế TNDN theo thuế suất 15%	1.431.134.749	5.255.790.223
Các khoản được giảm 50%	715.567.375	2.627.895.112
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm hiện hành	23.848.442.476	14.543.450.684

Theo giấy ưu đãi đầu tư số 19/GCN.UB ngày 10/6/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Công ty được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu dân cư đô thị mới Phú Mỹ, huyện Tân Thành như sau: Được hưởng thuế thu nhập doanh nghiệp 15%; được miễn 04 năm và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho bảy năm tiếp theo cho phần thu nhập tăng thêm do đầu tư nhà ở mang lại kể từ khi có thu nhập chịu thuế.

Năm 2008 là năm đầu tiên Công ty có thu nhập chịu thuế từ dự án này.

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.359.753.636	1.090.304.839
Chi phí nhân công	26.406.085.918	24.919.004.781
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.446.612.384	3.394.693.877
Chi phí dịch vụ mua ngoài	218.313.660.674	215.476.455.393
Chi phí khác bằng tiền	48.457.396.402	63.321.643.539
Cộng	300.983.509.014	308.202.102.429

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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 năm VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	11.138.455.680	11.138.455.680
Trên 1 năm đến 5 năm	48.060.352.306	47.165.068.157
Trên 5 năm	74.910.770.971	86.944.510.801
Cộng	134.109.578.957	145.248.034.638

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là 9.625.097.457 đồng (năm trước là 9.710.961.745 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.

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.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018	KD bất động sản VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần ra bên ngoài	540.359.077.176	19.982.519.211	560.341.596.387
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	540.359.077.176	19.982.519.211	560.341.596.387
Chi phí bộ phận	(390.783.639.351)	(10.176.445.160)	(400.960.084.511)
Kết quả kinh doanh bộ phận	149.575.437.825	9.806.074.051	159.381.511.876
Doanh thu tài chính			9.123.234.164
Chi phí tài chính			(17.207.084.660)
Chi phí bán hàng			(11.167.561.896)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(23.343.730.029)
Thu nhập khác			10.714.835.260
Chi phí khác			(236.911.366)
Thuế TNDN hiện hành			(23.848.442.476)
Lợi nhuận sau thuế			103.415.650.873
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ và các tài sản dài hạn khác			969.466.297
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn			3.642.298.215
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017	KD bất động sản VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần ra bên ngoài	285.462.995.643	16.475.161.553	301.938.157.196
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	285.462.995.643	16.475.161.553	301.938.157.196
Chi phí bộ phận	(195.594.443.881)	(9.535.458.114)	(205.129.901.995)
Kết quả kinh doanh bộ phận	89.868.551.762	6.939.703.439	96.808.255.201
Doanh thu tài chính			43.277.340.046
Chi phí tài chính			(16.362.063.202)
Chi phí bán hàng			(4.861.382.525)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(23.304.047.878)
Thu nhập khác			594.886.326
Chi phí khác			(1.539.165.654)
Thuế TNDN hiện hành			(14.543.450.684)
Lợi nhuận sau thuế			80.070.371.630
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ và các tài sản dài hạn khác			8.248.359.684
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn			3.585.617.843

3. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp tại các ngân hàng vào ngày 31/12/2018 như sau:

Giấy chứng nhận QSD đất	Diện tích (m ²)	Ngân hàng
Dự án Hải Đăng, phường 12, Tp. Vũng Tàu	74.958,3	BIDV, CN Vũng Tàu
Số 2 Trương Công Định, phường 2	2.096,5	BIDV, CN Vũng Tàu
Nhà máy Bê tông phường 11, Tp. Vũng Tàu	10.070	BIDV, CN Vũng Tàu
Đất dự án khu nhà ở CN Phú Mỹ	63.557	BIDV, CN Vũng Tàu
Số 36 Nguyễn Thái Học, phường 7	21.886,1	BIDV, CN Vũng Tàu
Dự án đông 3 tháng 2 tại phường 10, Tp Vũng Tàu	25.849,7	BIDV, CN Vũng Tàu
Giấy chứng nhận quyền sở hữu Lô A- Nam Kỳ Khởi Nghĩa	2.672	BIDV, CN Vũng Tàu
Giấy chứng nhận quyền sở hữu chung cư Bình An, phường 10	4.218	BIDV, CN Vũng Tàu
Giấy chứng nhận quyền sở hữu Lô B- Nam Kỳ Khởi Nghĩa	4.038	Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
Số 3 chung cư 15 tầng, phường 7, Tp. Vũng Tàu	94,8	Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
Dự án Hải Đăng, phường 12, Tp. Vũng Tàu	13.939,2	Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
03 hợp đồng tiền gửi có kì hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu		Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
Dự án Hải Đăng, phường 12, Tp. Vũng Tàu	169.032,8	VCB, CN Vũng Tàu
Dự án số 170 Bình Giã, phường 8, Tp. Vũng Tàu	3.560,2	VCB, CN Vũng Tàu
Tầng 1,2,3, Kỹ thuật Chung cư 21 tầng	15.942	VCB, CN Vũng Tàu
Thửa đất 574 tờ bản đồ số 12 tại phường 3	2.641,1	Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu
Đất đường 3/2 phường 11 gần nhà máy bê tông	7.591,6	Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu
Dự án Tây đường 3 tháng 2 tại phường 10, Tp. Vũng Tàu	33.329,8	ACB, CN Vũng Tàu

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số 02 Trương Công Định, phường 2, Tp. Vũng Tàu với diện tích: 2.096,5 m² thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu dùng để đảm bảo cho Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco với giá trị đảm bảo 6.250.000.000 đồng.

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

5. 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. Các nghiệp vụ chủ yếu trong năm như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả) VND
Phải thu về cho thuê mặt bằng			115.765.930
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	50.000.000	115.765.930

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả) VND
Trả trước ngắn hạn cho người bán			10.082.900.137
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	82.900.137	82.900.137
Phải thu ngắn hạn khác (cổ tức nhận được)			960.000.000
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	960.000.000	960.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	280.000.000	-
Phải trả về thi công xây dựng			(14.968.113.230)
Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco	Công ty con	10.913.466.704	(5.027.440.049)
Công ty CP XD - Bất động sản Hodeco	Công ty con	14.590.234.000	(1.895.234.000)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	54.517.137.921	(8.045.439.181)

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc	2.444.170.000	750.411.827
Thù lao, thưởng HĐQT và Ban kiểm soát	3.466.000.000	2.029.600.000

6. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

7. 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 năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương tiền	77.981.104.052	90.514.529.500	77.981.104.052	90.514.529.500
Phải thu khách hàng, phải thu khác	209.818.213.049	206.217.968.287	209.818.213.049	206.217.968.287
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	4.194.191.284	4.194.030.084	4.194.191.284	4.194.030.084
Cộng	291.993.508.385	300.926.527.871	291.993.508.385	300.926.527.871
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	596.557.406.602	514.138.830.314	596.557.406.602	514.138.830.314
Chi phí phải trả	4.636.822.552	6.380.589.231	4.636.822.552	6.380.589.231
Phải trả người bán, phải trả khác	122.024.858.523	64.482.453.038	122.024.858.523	64.482.453.038
Cộng	723.219.087.677	585.001.872.583	723.219.087.677	585.001.872.583

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.

8. 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.

9. 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 năm			
Các khoản vay	301.951.815.706	294.605.590.896	596.557.406.602
Phải trả người bán	20.768.408.904	-	20.768.408.904
Chi phí phải trả	4.636.822.552	-	4.636.822.552
Phải trả khác	99.714.506.499	1.541.943.120	101.256.449.619

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng VND
Số đầu năm			
Các khoản vay	147.598.549.289	366.540.281.025	514.138.830.314
Phải trả người bán	22.699.610.807	-	22.699.610.807
Chi phí phải trả	6.380.589.231	-	6.380.589.231
Phải trả khác	40.337.460.981	1.445.381.250	41.782.842.231

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.

10. 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

Bùi Thị Thịnh



Tổng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 09 tháng 03 năm 2019

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Của **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ**
BÀ RỊA – VŨNG TÀU
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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 23 ngày 17 tháng 4 năm 2018, đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 09 tháng 8 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Tên tiếng Anh : 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, phường 7, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Điện thoại : 0254.3856274 – 0254.3850091
Fax : 0254.3856205
E-Mail : info@hodeco.vn
Web : www.hodeco.com.vn

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh 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 : 504.312.670.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 50.431.267 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

Tên Chi nhánh: Xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch. Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu. Mã số chi nhánh: 3500444601-006.

Các công ty con, công ty liên kết

Tên Công ty	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	số 59-61 Nguyễn Tri Phương, TP. Vũng Tàu	60%
Công ty liên kết		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	số 203 Lê Hồng Phong, TP. Vũng Tàu	35%
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn	Tầng 3 HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Thành Phố Vũng Tàu.	30%
Công ty TNHH Tâm Đức Phú Mỹ ⁽¹⁾	Lô C Khu dân cư đợt đầu Đô thị mới Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	50%

- (i) Công ty ký kết hợp đồng hợp đồng hợp tác kinh doanh số 373/HDHTKD/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.

Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2018 là: 105.973.152.473 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2017 là: 81.066.419.974 đồng).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018 là: 117.657.696.518 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2018 lợi nhuận chưa phân phối là: 85.104.195.255 đồng).

Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch	
Bà Bùi Thị Thịnh	Ủy viên	
Ông Lê Viết Liên	Ủy viên	
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên	
Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc	Ủy viên	
Ông Yostinus Tomi Aryanto	Ủy viên	
Ông Lê Quốc Trung	Ủy viên	Bỏ nhiệm kể từ ngày 31/3/2018

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đoàn Hữu Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Lê Viết Liên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc

Ban kiểm soát

Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng ban	Bỏ nhiệm kể từ ngày 31/3/2018
Ông Hồ Viết Thới	Trưởng ban	Miễn nhiệm kể từ ngày 31/3/2018
Ông Hoàng Chung Kiên	Kiểm soát viên	
Ông Phan Văn Thắng	Kiểm soát viên	Bỏ nhiệm kể từ ngày 31/3/2018

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đoàn Hữu Thuận.

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã được kiểm toán 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 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 năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 số 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 số 71/2017/NĐ - CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC, ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường Chứng khoán.



Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc
Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 09 tháng 03 năm 2019



Số: 96/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
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 kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 09 tháng 03 năm 2019, từ trang 7 đến trang 56, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 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 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 ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã 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 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP



Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Chi Thành

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0647-2018-133-1*

Kiểm toán viên

Lê Phương Anh

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0739-2018-133-1*

Mẫu số: B 01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối năm	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.299.827.864.969	1.385.954.011.523
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	83.927.333.026	93.364.975.953
111	Tiền		15.707.333.026	25.144.975.953
112	Các khoản tương đương tiền		68.220.000.000	68.220.000.000
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		4.194.191.284	4.194.030.084
121	Chứng khoán kinh doanh	V.2a	4.194.906.075	4.194.906.075
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2a	(714.791)	(875.991)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		559.689.099.917	295.362.112.923
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	228.072.252.800	223.361.162.524
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	321.749.505.600	59.014.914.837
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		-	-
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	17.791.342.640	19.291.409.625
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(7.924.001.123)	(6.305.374.063)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	Hàng tồn kho	V.6	650.471.662.333	991.583.801.201
141	Hàng tồn kho		650.770.709.952	991.882.848.820
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(299.047.619)	(299.047.619)
150	Tài sản ngắn hạn khác		1.545.578.409	1.449.091.362
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	1.545.578.409	983.387.913
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	465.703.449
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối năm	Số đầu năm
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		338.617.967.367	115.861.450.747
210	Các khoản phải thu dài hạn		23.250.000.000	-
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		-	-
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	V.5b	23.250.000.000	-
220	Tài sản cố định		44.742.251.982	46.138.841.264
221	Tài sản cố định hữu hình	V.8	42.390.651.982	42.758.641.264
222	Nguyên giá		106.433.320.324	102.074.916.840
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(64.042.668.342)	(59.316.275.576)
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	2.351.600.000	2.380.200.000
228	Nguyên giá		2.458.800.000	2.458.800.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(107.200.000)	(78.600.000)
230	Bất động sản đầu tư	V.10	41.015.087.139	42.065.825.263
231	Nguyên giá		49.263.293.677	49.263.293.677
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(8.248.206.538)	(7.197.468.414)
240	Tài sản dở dang dài hạn		200.114.292.914	-
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.11	200.114.292.914	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
250	Đầu tư tài chính dài hạn		26.329.361.352	24.437.591.620
251	Đầu tư vào công ty con		-	-
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2b	9.099.361.352	8.867.591.620
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2b	15.550.000.000	15.550.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2c	1.680.000.000	-
260	Tài sản dài hạn khác		3.166.973.970	4.219.192.600
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	3.048.165.737	4.100.384.367
262	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		118.808.233	118.808.233
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		1.638.445.832.326	1.601.815.462.270

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	NỢ PHẢI TRẢ		836.654.246.026	785.793.721.412
310	Nợ ngắn hạn		533.926.881.811	414.480.838.809
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	57.271.137.362	44.627.604.688
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	25.549.008.302	150.148.569.773
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	31.839.406.995	12.816.441.012
314	Phải trả người lao động		3.624.763.756	4.370.177.163
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	4.768.607.047	6.425.775.728
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		-	-
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.16a	100.057.315.364	40.581.998.570
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.18a	308.715.500.512	154.304.248.538
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.100.142.473	1.206.023.337
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	Nợ dài hạn		301.728.363.215	371.312.882.603
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	1.541.943.120	1.445.381.250
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.18b	297.017.847.346	368.457.837.695
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	V.17	3.168.572.749	1.409.663.658
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		802.791.587.300	716.021.740.858
410	Vốn chủ sở hữu		802.791.587.300	716.021.740.858
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.19	504.312.670.000	450.789.260.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		504.312.670.000	450.789.260.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.19	92.782.616.738	92.782.616.738
413	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
415	Cổ phiếu quỹ (*)	V.19	(8.217.561.861)	(231.290.000)
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.19	78.493.589.494	70.435.794.129
419	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.19	117.657.696.518	85.104.195.255
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		13.013.633.322	4.824.765.455
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		104.644.063.196	80.279.429.800
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	V.19	17.762.576.411	17.141.164.736
430	Nguồn kinh phí		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.638.445.832.326	1.501.815.462.270

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh



Tổng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 09 tháng 03 năm 2019

Ghi chú: Số liệu trong các chỉ 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 Năm 2018

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	715.923.254.111	415.390.912.276
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	662.911.637	5.270.083.071
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.3	715.260.342.474	410.120.829.205
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	539.049.834.359	302.929.565.506
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		176.210.508.115	107.191.263.699
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	8.169.138.386	42.233.097.484
22	Chi phí tài chính	VI.6	17.904.579.087	16.860.063.565
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		17.904.740.287	18.246.734.391
25	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		211.769.732	279.181.445
26	Chi phí bán hàng	VI.7	13.189.230.875	5.377.220.377
27	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.8	33.494.778.993	30.707.468.888
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		120.002.829.278	96.758.789.798
31	Thu nhập khác		10.966.432.040	983.988.183
32	Chi phí khác		266.558.434	1.617.301.366
40	Lợi nhuận khác	VI.9	10.699.875.606	(833.313.183)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		130.702.704.884	96.125.476.615
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	24.729.552.411	15.059.056.641
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		105.973.152.473	81.066.419.974
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		104.644.063.196	80.279.429.800
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.329.089.277	786.990.174
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.10	2.203	1.617

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh



Trưởng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 09 tháng 03 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2018

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	Lợi nhuận trước thuế		130.702.704.884	96.125.476.615
Điều chỉnh cho các khoản				
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		6.256.559.178	5.908.846.329
03	Các khoản dự phòng		3.377.374.951	490.179.655
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền		-	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(18.765.536.029)	(7.006.415.608)
06	Chi phí lãi vay		17.904.740.287	18.246.734.391
08	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLD		139.475.843.271	113.764.821.382
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(391.406.973.172)	61.462.775.006
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		140.997.845.954	(78.482.718.151)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(46.779.784.369)	73.885.110.916
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		490.028.134	(405.990.543)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	781.188.791
14	Tiền lãi vay đã trả		(17.905.135.025)	(18.246.734.392)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11.649.056.540)	(11.726.880.226)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.777.692.812)	(6.122.068.373)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(198.554.924.559)	134.909.488.410
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và tài sản dài hạn khác		(5.974.275.484)	(15.832.142.986)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		11.818.181.818	711.955.686
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.680.000.000)	(12.048.000.000)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	12.048.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.045.152.257)	(175.824.706.555)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		103.782.909.600	89.261.930.400
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		8.860.628.191	7.464.492.763
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		114.772.291.868	(94.218.470.692)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	24.655.478.500
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành		(7.986.271.861)	-
33	Tiền thu từ đi vay		475.629.357.269	390.450.869.595
34	Tiền trả nợ gốc vay		(392.658.095.644)	(345.600.822.627)
35	Tiền trả nợ gốc thuế tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(640.000.000)	(44.422.527.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		74.344.989.764	25.082.998.468

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2018

(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(9.437.642.927)	65.774.014.186
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		93.364.975.963	27.590.961.767
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	83.927.333.026	93.364.975.963

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh



Trưởng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 09 tháng 03 năm 2019

Mẫu số: B 09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

1. 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 23 ngày 17 tháng 4 năm 2018, đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 09 tháng 8 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ : 504.312.670.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 50.431.267 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

2. Cấu trúc Công ty

Các công ty con, công ty liên kết

Tên	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	20 tỷ đồng	60	60
Công ty liên kết				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	16 tỷ đồng	35	35
Công ty CP Đại Hồng Sơn	Sản xuất gạch không nung	8 tỷ đồng	30	30
Công ty TNHH Tâm Đức Phú Mỹ ⁽ⁱ⁾	Nhà trẻ, mẫu giáo	12 tỷ đồng	50	50

- (i) Công ty ký kết hợp đồng hợp 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.

Tên đơn vị trực thuộc của Công ty: Xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch. Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu.

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. KỶ 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 MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC 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 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.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết 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 công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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:

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

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:

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

3. Các khoản phải thu

3.1. Nguyên tắc ghi nhận

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, phải thu nội bộ 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 nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

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

3.2. Lập dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đối với các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.

50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.

70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.

100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng 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 khó có khả năng thu hồi: Căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

Căn cứ trích lập là Chuẩn mực kế toán số 02- "Hàng tồn kho" và 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 phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp" và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính "Sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC".

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: Chỉ 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 mất phẩm chất 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.

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	:	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	:	04 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	:	06 - 10 năm

- Thiết bị văn phòng, quản lý : 03 - 08 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 riêng trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

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

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 năm

8. 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.

9. 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.

10. 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	:	53.071.655.387 đồng
Trong đó:		
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	35.166.915.100 đồng
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	17.904.740.287 đồng

11. 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.

12. 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.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

13.1. 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.

13.2. 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.

13.3. 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".

13.4. 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 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.

14. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

15.1. 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 hoá, 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 hoá (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.

15.2. 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.

15.3. 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.

15.4. 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.

15.5. 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.

15.6. 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.

15.7. 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.

16. 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 hóa, 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).

17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã bán trong kỳ.

Giá vốn hàng bán đối với trường hợp Công ty là chủ đầu tư kinh doanh bất động sản.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản (nếu có) đảm bảo các nguyên tắc sau:

Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;

Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

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

18.1. 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;
- 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 cố 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 năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

18.2. 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.

19. Lợi nhuận khác

19.1. Thu nhập khác

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

19.2. 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.

20. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất cố hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm 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 năm hiện hành. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại công ty là: 20%.

21. 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.

22. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, các khoản nợ phải trả và việc trình bày các tài sản tiềm tàng và các khoản nợ phải trả tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong 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.

23. 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.

24. 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 năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.248.159.278	1.731.351.331
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.459.173.748	23.413.624.622
Các khoản tương đương tiền	68.220.000.000	68.220.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam, CN Bà Rịa – Vũng Tàu	-	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽ⁱ⁾	39.220.000.000	46.220.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu - Côn Đảo	9.000.000.000	-
Cộng	83.927.333.026	93.364.976.953

(i) Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu với tổng giá trị: 39.220.000.000 đồng đang được thế chấp cho hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HĐTD-DN ngày 22/07/2016 tại Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND			
	SL	Giá gốc ⁽ⁱ⁾	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	Giá gốc ⁽ⁱ⁾	Giá trị hợp lý
Cổ phiếu		4.194.906.075	(714.791)	4.194.191.284		4.194.906.075	(875.991)
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	62	1.055.791	(714.791)	341.000	62	1.055.791	(875.991)
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN (BID)	5	82.952	-	82.952	5	82.952	-
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	558.722	4.193.767.332	-	4.193.767.332	558.722	4.193.767.332	-
Cộng		4.194.906.075	(714.791)	4.194.191.284		4.194.906.075	(875.991)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu kỳ	(875.991)	(1.517.813.316)
Hoàn nhập dự phòng	161.200	1.516.937.325
Số cuối kỳ	(714.791)	(875.991)

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND		
	SL	%	Giá gốc Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	560.000	35	9.099.361.352	9.099.361.352	-	8.887.591.620
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn	221.880	30	6.880.561.352	6.880.561.352	-	5.668.791.620
			2.218.800.000	2.218.800.000	-	2.218.800.000
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty CP Xây lắp Thềm Thiên Huế	605.000		15.550.000.000	15.550.000.000	-	15.550.000.000
Công ty CP cấp nước Châu Đức	1.020.000		5.350.000.000	5.350.000.000	-	5.350.000.000
			10.200.000.000	10.200.000.000	-	10.200.000.000
Cộng			24.649.361.352	24.649.361.352	-	24.437.591.620

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

	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Trái phiếu						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽¹⁾	1.680.000.000	-	1.680.000.000	-	-	-
	1.680.000.000	-	1.680.000.000	-	-	-
Cộng	1.680.000.000	-	1.680.000.000	-	-	-

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	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	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)
Công ty CP Dự án Đất nền	-	-	103.792.909.600	-
Các khách hàng khác	54.778.530.547	(3.152.751.123)	30.590.802.148	(1.534.124.063)
Cộng	228.072.252.800	(3.372.111.123)	223.361.162.524	(1.753.484.063)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương ⁽ⁱ⁾	189.000.000.000	17.959.600.000
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	22.975.996.000	13.518.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	10.000.000.000	9.390.311.020
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Cường Thịnh Nguyễn Thị Hạnh	-	8.661.499.000
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	6.000.000.000	6.000.000.000
La Văn Thoại	315.700.000	1.461.000.000
Chi nhánh Công ty CP Eurowindow	33.218.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Nam Á	10.552.163.449	-
Redbud Overseas Limited	13.435.878.548	-
Công ty TNHH SEN Furniture	7.050.250.000	-
Công ty TNHH Thiết kế xây dựng và thương mại Kiến Long	14.138.342.249	-
Công ty TNHH UK TECH	1.825.350.000	-
Công ty CP Sản xuất thương mại Lý Bảo Minh	3.306.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	2.845.941.000	-
Cộng	321.749.505.600	59.014.914.637
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)	10.000.000.000	9.390.311.020

(i) Theo hợp đồng số 14/HDNT.2017 ngày 21/12/2017 về việc chuyển nhượng dự án khu du lịch Đại Dương tại phường 11, TP. Vũng Tàu thuộc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương, giá chuyển nhượng: 540 tỷ đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm kiểm toán việc chuyển nhượng dự án chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng.

5. Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	6.932.944.202	-	9.240.225.664	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.046.421.335	-	292.000.000	-
Phải thu khác	9.811.977.103	(4.551.890.000)	9.759.183.961	(4.551.890.000)
Phòng đầu tư tài chính – Hodeco	9.103.780.000	(4.551.890.000)	9.103.780.000	(4.551.890.000)

5. Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Khác	708.197.103	-	655.403.981	-
Cộng	17.791.342.640	(4.551.890.000)	19.291.409.625	(4.551.890.000)

6. Hàng tồn kho	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.552.695.190	(299.047.619)	1.618.633.757	(299.047.619)
Công cụ, dụng cụ	11.300.895	-	18.288.064	-
Chi phí sản xuất, KD dở dang ⁽¹⁾	582.256.157.073	-	891.312.956.326	-
Thành phẩm	1.291.153.503	-	1.575.792.053	-
Thành phẩm bất động sản ⁽¹⁾	65.550.695.747	-	97.295.802.801	-
Hàng hóa	108.707.544	-	61.375.819	-
Cộng	650.770.709.952	(299.047.619)	991.882.846.820	(299.047.619)

⁽¹⁾ Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chung cư Bình Giã tại phường 8, Tp Vũng Tàu	-	223.888.037.603
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình tại phường 9	3.725.383.831	3.903.706.435
Khu nhà ở đời 2 phường 10	221.384.630	977.233.091
Khu nhà ở dịch vụ Công cộng (Hải Đăng) tại phường 12	344.051.220.248	285.611.418.145
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2 tại phường 8	-	97.683.576.900
Cụm tiêu thụ Công Nghiệp & ĐT Phước Thắng tại phường 12	-	36.335.717.229
Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	-	1.050.237.760
Khu nhà ở số 1 phía đông đường 3 tháng 2	20.872.466.936	19.711.729.975
Khu nhà ở phía Tây đường 3 tháng 2	91.637.467.185	76.390.275.062
Khu đô thị sinh thái VT Wonderland	-	4.614.935.188
Siêu thị chung cư 25 tầng Ngọc Tước	-	1.609.090.909
Khu nhà Ecotown Phú Mỹ	72.436.415.589	44.145.015.736
Khu đất Mỹ Xuân Tân Thành (33.521m ²)	-	2.880.734.000
Chung cư Fusion suites tại số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	34.589.204.207	27.908.260.738
Chung cư Thống Nhất tại đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3	-	39.058.972.833
Khu đất tại nhà máy bê tông phường 12, Vũng Tàu	-	13.509.681.010
Khu du lịch Đại Dương, phường 11	4.163.924.647	-
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	4.737.185.739	-
Các công trình khác	5.821.502.061	12.034.333.712
Cộng	582.256.157.073	891.312.956.326

(ii) Thành phẩm bất động sản, gồm:	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Đất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Vũng Tàu (01 nền)	185.472.000	185.472.000
Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A), Vũng Tàu	47.321.138.690	48.416.808.284
Khu dân cư Phú Mỹ	4.773.122.850	12.615.497.886
Chung cư Bình An, phường 10	2.358.157.666	36.078.024.631
Chung cư Bình Giã Resident	10.912.804.541	-
Cộng	65.550.695.747	97.295.802.801

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 563.586.776.165 đồng.

7. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	8.123.333
Chi phí quảng cáo chung cư Bình Giã	-	496.173.391
Chi phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng công trình Địa điểm kiểm tra hàng hóa tập trung Cái mép Thị Vải	79.634.865	398.174.323
Chi phí quảng cáo chung cư Fusion suites	1.305.912.092	-
Chi phí quảng cáo Ecotown Phú Mỹ	99.576.909	-
Các khoản khác	60.454.543	81.916.866
Cộng⁽ⁱ⁾	1.545.578.409	983.387.913

(i) Chi tiết tăng, giảm chi phí trả trước ngắn hạn

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	983.387.913	1.348.323.437
Số tăng trong năm	6.389.198.273	744.093.220
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(1.075.883.243)
Phân bổ vào chi phí trong năm	(5.827.007.777)	(18.224.334)
Giảm khác	-	(14.921.167)
Số cuối năm	1.545.578.409	983.387.913

b) Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.736.463.136	3.952.900.699
Chi phí sửa chữa	311.702.601	147.483.668
Cộng⁽ⁱⁱ⁾	3.048.165.737	4.100.384.367

(ii) Chi tiết tăng, giảm chi phí trả trước dài hạn

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	4.100.384.367	3.329.458.300
Số tăng trong năm	2.101.704.073	3.021.806.764
Chuyển từ chi phí trả trước ngắn hạn sang	-	1.075.883.243
Phân bổ vào chi phí trong năm	(3.153.922.703)	(3.264.603.574)
Giảm khác	-	(61.960.366)
Số cuối năm	3.048.165.737	4.100.384.367

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	43.707.955.512	31.165.872.868	25.043.535.932	2.157.552.528	102.074.916.840
Mua trong năm	-	800.215.000	4.382.150.182	391.340.000	5.573.705.182
Xây dựng hoàn thành	400.570.302	-	-	-	400.570.302
Thanh lý, nhượng bán	(1.615.872.000)	-	-	-	(1.615.872.000)
Phân loại lại nhóm	(26.008.181)	-	-	26.008.181	-
Số dư cuối kỳ	42.466.645.633	31.966.087.868	29.425.686.114	2.574.900.709	106.433.320.324
Đã khấu hao hết	3.954.746.753	19.782.104.051	5.812.890.425	1.045.667.911	30.595.409.140
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	20.360.561.912	23.938.380.253	13.745.462.620	1.271.870.791	59.316.275.576
Khấu hao trong năm	1.701.375.256	1.074.200.602	2.075.762.694	325.882.502	5.177.221.054
Thanh lý, nhượng bán	(450.828.288)	-	-	-	(450.828.288)
Phân loại lại nhóm	11.920.416	-	-	(11.920.416)	-
Số dư cuối năm	21.623.029.296	25.012.580.855	15.821.225.314	1.585.832.877	64.042.668.342
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	23.347.393.600	7.227.492.615	11.298.073.312	885.681.737	42.758.641.264
Tại ngày cuối năm	20.843.616.337	6.953.507.013	13.604.460.800	989.067.832	42.390.651.982
				Số cuối năm VND	Số đầu năm VND

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp các khoản vay:

25.819.039.363 26.652.649.759

9. Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Công nghệ chuyển giao	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	2.180.000.000	50.000.000	228.800.000	2.458.800.000
Mua trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	2.180.000.000	50.000.000	228.800.000	2.458.800.000
Đã khấu hao hết	-	50.000.000	-	50.000.000
Chờ thanh lý	-	-	-	-
Hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	50.000.000	28.600.000	78.600.000
Khấu hao trong năm	-	-	28.600.000	28.600.000
Số dư cuối năm	-	50.000.000	57.200.000	107.200.000
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	2.180.000.000	-	200.200.000	2.380.200.000
Tại ngày cuối năm	2.180.000.000	-	171.600.000	2.351.600.000

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp các khoản vay:	2.180.000.000	2.180.000.000

10. 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
Đầu tư xây dựng hoàn thành	-	-	-
Số dư cuối năm	17.741.150.000	31.522.143.677	49.263.293.677
Đã khấu hao hết	-	-	-
Chờ thanh lý	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.306.023.935	4.891.444.479	7.197.468.414
Khấu hao trong năm	-	1.050.738.124	1.050.738.124

10. Bất động sản đầu tư	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
Phân loại lại nhóm	(2.306.023.935)	2.306.023.935	-
Số dư cuối năm	-	8.248.206.538	8.248.206.538
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	15.435.126.065	26.630.699.198	42.065.825.263
Tại ngày cuối năm	15.435.126.065	25.579.961.074	41.015.087.139

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
--	--------------------	-------------------

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp các khoản vay:

	33.411.886.152	34.193.484.416
--	----------------	----------------

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính 2018 theo chuẩn mực kế toán số 05: Bất động sản đầu tư do Chuẩn mực kế toán số 05 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Công ty cũng không tiến hành định giá lại bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2018.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2018 như sau:

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại Hodeco Plaza, TTMM phường 7, Tp. Vũng Tàu	41.189.097.935	7.777.211.784	33.411.886.151
TT thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, Tp. Vũng Tàu	8.074.195.742	470.994.754	7.603.200.988
Cộng	49.263.293.677	8.248.206.538	41.015.087.139

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2 tại phường 8	99.302.877.715	-
Cụm tiểu thủ Công Nghiệp & ĐT Phước Thắng tại phường 12	36.049.382.129	-
Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	956.598.669	-
Khu đô thị sinh thái VT Wonderland	5.033.695.188	-
Siêu thị chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	-
Chung cư Thống Nhất tại đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3	43.615.740.433	-
Khu đất tại nhà máy bê tông phường 11, Vũng Tàu	13.546.907.871	-
Cộng	200.114.292.914	-

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: 93.212.030.433 đồng.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Xây Dựng TM Cường Thịnh	1.823.621.885	15.330.002.338
Công ty TNHH Xây dựng Tín Long	4.270.913.700	5.678.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Dương Gia Phát	646.655.400	2.520.912.100
Tổng cục Cảnh sát Tp. Hồ Chí Minh	-	2.045.152.257
Công ty TNHH Văn Tuyên	1.765.486.722	1.822.693.722
DNTN Yến Nhung	3.694.945.874	1.320.317.624
Công ty CP Thương mại 125	284.169.665	1.286.082.625
Công ty TNHH Nguyễn Thảo	2.413.095.000	1.276.361.000
Công ty TNHH VLXD Long Tân	1.830.777.800	1.053.892.995
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tấn Bình	-	995.752.000
Công ty Liên doanh FUJI-ALP	-	904.800.000
Công ty TNHH Lotho Việt Nam	752.400.000	752.400.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	8.045.439.181	-
Công ty TNHH Xây lắp Đại Việt	4.393.435.820	-
Công ty TNHH Anh Cường Thịnh	4.431.086.477	-
Công ty CP Tân Thành Nam	4.736.840.757	-
Các nhà cung cấp khác	18.182.268.881	9.641.238.027
Cộng	57.271.137.362	44.627.604.688
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)	8.045.439.181	-

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	24.625.563.901	149.470.173.804
Các khách hàng khác	923.444.401	678.395.969
Cộng	25.549.008.302	150.148.569.773

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	2.460.891.768	36.338.597.027	30.547.893.045	8.251.595.750
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.098.755.098	24.729.552.411	11.649.056.540	23.179.250.969
Thuế thu nhập cá nhân	258.794.146	1.624.067.250	1.472.301.120	408.560.276
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	346.390.742	346.390.742	-
Các loại thuế khác	-	788.819.560	788.819.560	-
Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	1.725.170.742	1.725.170.742	-
Cộng	12.816.441.012	65.562.597.732	46.529.831.749	31.839.406.995

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan Thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí phải trả cho dự án 10.000m ² Ngọc Tước, phường 8	1.726.759.545	1.726.759.545
Chi phí lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa	356.016.431	1.045.745.000
Chi phí lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	716.086.658	479.233.318
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 Thị Sách	327.817.273	327.817.273
Chi phí phải trả khác	131.784.495	45.186.497
Cộng⁽ⁱ⁾	4.768.607.047	6.425.775.728

(i) Chi tiết tăng, giảm chi phí phải trả ngắn hạn

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	6.425.775.728	4.870.032.302
Số trích tăng trong năm	318.715.495	2.163.538.426
Số giảm trong năm	(1.973.884.176)	(607.795.000)
Số cuối năm	4.768.607.047	6.425.775.728

16. Phải trả khác

a) Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	130.542.990	67.152.310
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	131.695.602	9.010.794
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	5.174.000.000	127.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	94.621.076.772	40.378.835.466
Đặng Văn Tàu - Góp vốn liên doanh dự án 34.939 m ² , P.10	13.440.443.284	13.440.443.284
Đặng Văn Tàu nộp tiền SDD Ngọc Tước 2	828.487.000	828.487.000
Công ty CP Xây dựng Tân Bình	151.902.649	151.902.649
Góp vốn dự án Chung cư đường Thị Sách, Tp Vũng Tàu	-	13.204.607.000
Kinh phí bảo trì lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	5.049.300	1.903.000
Kinh phí bảo trì lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa	91.002.059	58.716.532
Kinh phí bảo trì chung cư Bình An, phường 10	5.178.972.610	4.020.213.335
Lãi phải trả cho cá nhân góp vốn vào chung cư Thị Sách	-	6.672.471.035
Kinh phí bảo trì chung cư Bình Giả Resident	6.048.195.857	18.202.120
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát ⁽ⁱ⁾	66.077.340.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.799.684.013	1.981.889.511
Cộng	100.057.315.364	40.581.998.570

- (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.

b) Phải trả dài hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.541.943.120	1.445.381.250
Cộng	1.541.943.120	1.445.381.250

17. Dự phòng phải trả dài hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng bảo hành chung cư Bình An, phường 10	1.409.663.658	1.409.663.658
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	1.758.909.091	-
Cộng ⁽ⁱ⁾	3.168.572.749	1.409.663.658

(i) Chi tiết tăng, giảm dự phòng phải trả dài hạn	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.409.663.658	-
Số trích tăng trong năm	1.758.909.091	1.409.663.658
Số cuối năm	3.168.572.749	1.409.663.658

18. Vay

a) Vay ngắn hạn	Số cuối năm VND		Số trong năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT, CN Vũng Tàu ^(b)	226.330.179.196	226.330.179.196	338.114.794.369	265.346.683.712	153.661.968.538	153.661.968.538
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ^(b)	54.528.810.752	54.528.810.752	150.481.089.926	131.113.859.692	35.161.580.518	35.161.580.518
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ^(b)	43.540.400.000	43.540.400.000	53.540.400.000	32.666.700.419	22.666.700.419	22.666.700.419
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ^(b)	57.960.968.443	57.960.968.443	62.563.304.443	37.472.523.601	32.840.187.601	32.840.187.601
Công ty TNHH Lương Gia ^(c)	45.300.000.000	45.300.000.000	45.300.000.000	37.893.500.000	37.893.500.000	37.893.500.000
Vay các đối tượng khác	25.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000	-	25.000.000.000	25.000.000.000
	-	-	1.200.000.000	25.200.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Quân đội, CN Vũng Tàu ^(b)	82.385.321.317	82.385.321.317	82.385.321.317	742.280.000	742.280.000	742.280.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu ^(b)	1.615.480.000	1.615.480.000	1.615.480.000	742.280.000	742.280.000	742.280.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ^(b)	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ^(b)	17.377.663.714	17.377.663.714	17.377.663.714	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ^(b)	8.333.336.001	8.333.336.001	8.333.336.001	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ^(b)	37.058.841.602	37.058.841.602	37.058.841.602	-	-	-
Cộng	308.715.500.512	308.715.500.512	420.500.115.686	266.088.863.712	154.304.248.538	154.304.248.538

i. 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.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/600327/HĐTD ngày 18/10/2018; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 06 tháng; Hạn mức vay: 5.000.000.000 đồng; Lãi suất: 6%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: tín chấp; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2018: 3.800.000.000 đồng.

Hợp đồng số 01/2018/600377/HĐTD năm 2018; Hạn mức vay: 5.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến ngày 16/10/2019; Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày cấp tín dụng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Lãi suất: 6%/năm; Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận QSD đất số T803840 tại số 02 Trương Công Định, phường 2, Tp. Vũng Tàu; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2018: 1.348.204.806 đồng.

ii. 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.

iii. 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 Thắng Tâm, 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.

iv. 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.

- v. Là khoản vay ngân hàng Công ty TNHH Lương Gia theo hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-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.
- vi. Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Quân Đội, CN Vũng Tàu
- Hợp đồng cho vay số 11275.17.560.980485.TD ngày 06/07/2017; Số tiền vay 2.969.120.000 đồng; Thời hạn vay: 48 tháng; Lãi suất tại ngày giải ngân là 8,5%/năm; Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 9302.17.560.980485.BĐ ngày 06/07/2017. Số dư tại ngày 31/12/2018 là 1.917.556.670 đồng (trong đó khoản vay dài hạn đến hạn trả là 742.280.000 đồng).
- Hợp đồng cho vay số 16385.18.560.980485.TD ngày 22/05/2018, Số tiền vay 2.619.600.000 đồng; Thời hạn vay: 36 tháng; Lãi suất tại ngày giải ngân là 8,5%/năm; Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông hình thành trong tương lai số 16387.18.560.980485.BĐ ngày 22/05/2018; Số dư tại ngày 31/12/2018 là 2.110.179.772 đồng (trong đó khoản vay dài hạn đến hạn trả là 873.200.000 đồng).
- vii. 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/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).
- viii. 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/HĐTD-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 : 31.116.721.070 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 17.377.663.714 đồng).
- ix. 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).
- x. 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-ĐTDA/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 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).

b) Vay dài hạn

	Cuối năm VND		Trong năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT, CN Vũng Tàu ⁽ⁱ⁾	132.769.916.035	132.769.916.035	102.967.000.000	57.000.000.000	86.782.916.035	86.782.916.035
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽ⁱⁱ⁾	29.335.678.862	29.335.678.862	-	34.755.327.426	64.091.006.288	64.091.006.288
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ⁽ⁱⁱⁱ⁾	2.499.995.999	2.499.995.999	-	10.500.004.001	13.000.000.000	13.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ^(iv)	130.000.000.000	130.000.000.000	30.292.482.900	102.966.841.602	202.666.358.702	202.666.358.702
Ngân hàng TMCP Quân Đội ^(v)	2.412.256.450	2.412.256.450	2.619.600.000	2.124.900.220	1.917.556.670	1.917.556.670
Cộng	297.017.847.346	297.017.847.346	135.899.082.900	207.339.073.249	368.457.837.695	368.457.837.695

i. 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.

ii. Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 0032/2015/HĐTD-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/ĐĐ; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2018: 15.596.621.506 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HĐTD-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: 31.116.721.070 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 17.377.663.714 đồng).

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

iii. 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: 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).

iv. 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 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 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).

v. Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Quân Đội

Hợp đồng cho vay số 11275.17.560.980485.TD ngày 06/07/2017; Số tiền vay 2.969.120.000 đồng; Thời hạn vay: 48 tháng; Lãi suất tại ngày giải ngân là 8,5%/năm; Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp máy móc: thiết bị số 9302.17.560.980485.BĐ ngày 06/07/2017. Số dư tại ngày 31/12/2018 là 1.917.556.670 đồng (trong đó khoản vay dài hạn đến hạn trả là 742.280.000 đồng).

Hợp đồng cho vay số 16385.18.560.980485.TD ngày 22/05/2018, Số tiền vay 2.619.600.000 đồng; Thời hạn vay: 36 tháng; Lãi suất tại ngày giải ngân là 8,5%/năm; Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông hình thành trong tương lai số 16387.18.560.980485.BĐ. Mục đích: thanh toán một phần tiền mua 01 xe bom bê tông cần 52m sản xuất năm 2012 đã qua sử dụng. Số dư tại ngày 31/12/2018 là 2.110.179.772 đồng (trong đó khoản vay dài hạn đến hạn trả là 873.200.000 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	Cổ phiếu quỹ	Quý 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	450.789.260.000	87.832.553.852	(19.936.705.614)	64.560.542.363	67.456.998.021	17.268.959.073	667.971.607.695
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	80.279.429.800	786.990.174	81.066.419.974
Mua cổ phiếu quỹ	-	4.950.062.886	19.705.415.614	-	-	-	24.655.478.500
Trích lập các quỹ	-	-	-	5.875.251.765	(12.337.234.532)	-	(6.461.982.766)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(43.622.527.000)	(900.000.000)	(44.422.527.000)
Lợi nhuận phải chia cho các cá nhân góp vốn vào Chung cư Thị Sạch	-	-	-	-	(6.672.471.034)	-	(6.672.471.034)
Biến động khác	-	-	-	-	-	(114.784.511)	(114.784.511)
Số dư cuối năm trước	450.789.260.000	92.782.616.738	(231.290.000)	70.435.794.129	85.104.195.255	17.141.164.736	716.021.740.858
Số dư đầu năm nay	450.789.260.000	92.782.616.738	(231.290.000)	70.435.794.129	85.104.195.255	17.141.164.736	716.021.740.858
Chia cổ tức bằng cổ phiếu ⁽ⁱ⁾	53.523.410.000	-	-	-	(53.523.410.000)	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	104.644.053.196	1.329.089.277	105.973.152.473
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(7.986.271.861)	-	-	-	(7.986.271.861)
Trích lập các quỹ ⁽ⁱ⁾	-	-	-	8.057.795.365	(18.567.151.933)	-	(10.509.356.568)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(640.000.000)	(640.000.000)
Biến động khác	-	-	-	-	-	(67.677.602)	(67.677.602)
Số dư cuối năm	504.312.670.000	92.782.616.738	(8.217.561.861)	78.493.589.494	117.667.696.518	17.762.676.411	802.791.587.300

(i) Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty số 26/NQ.DHCD ngày 31/3/2018.



b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Lucerne Enterprise Ltd	45.443.670.000	9,01	40.574.710.000	9,00
Asean Deep Value Fund	19.786.180.000	3,92	25.752.940.000	5,71
Ông Đoàn Hữu Thuận	42.591.520.000	8,45	38.028.150.000	8,44
Các cổ đông khác	396.491.300.000	78,62	346.433.460.000	76,85
Cộng	504.312.670.000	100	450.789.260.000	100

Trong năm, Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 12% (cổ đông hiện hữu sở hữu 44.602.847 cổ phần được nhận 5.352.341 cổ phiếu phát hành thêm) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 26/NQ.ĐHCĐ ngày 31/3/2018. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn đầu tư của Chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 53.523.410.000 đồng. Ngày 09 tháng 8 năm 2018, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 24 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 504.312.670.000 đồng.

Số lượng cổ phiếu quỹ tại ngày 31/12/2018: 476.780 cổ phiếu (tại ngày 31/12/2017: 1.079 cổ phiếu).

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	450.789.260.000	450.789.260.000
Vốn góp tăng trong kỳ	53.523.410.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	504.312.670.000	450.789.260.000

d) Cổ phiếu (mã chứng khoán HDC)

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm 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
Cổ phiếu phổ thông	50.431.267	45.078.926
Số lượng cổ phiếu được mua lại	476.780	1.079
Cổ phiếu phổ thông	476.780	1.079
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	49.954.487	45.077.847
Cổ phiếu phổ thông	49.954.487	45.077.847
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

e) Chia cổ tức

Trong năm 2018, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty số 26/NQ.ĐHCD ngày 31/3/2018 như sau:

Chia cổ tức bằng cổ phiếu phát hành mới cho các cổ đông	:	53.523.410.000 đồng.
Trích quỹ đầu tư phát triển	:	8.007.037.163 đồng.
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	8.007.037.163 đồng.
Trích khen thưởng Ban điều hành	:	2.400.803.000 đồng.

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	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	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng	111.348.366.220	72.865.007.306
Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.762.882.222	20.334.330.121
Doanh thu hợp đồng xây dựng	38.452.928.493	32.688.511.590
Doanh thu kinh doanh bất động sản	540.359.077.176	289.503.063.259
Cộng	715.923.254.111	415.390.912.276
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay VND	Năm trước VND
Giảm giá hàng bán	662.911.637	1.818.235.456
Hàng bán bị trả lại	-	3.451.847.615
Cộng	662.911.637	5.270.083.071
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần bán hàng	111.348.366.220	72.865.007.306
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	25.753.791.313	20.334.330.121
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	37.799.107.765	32.688.511.590
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	540.359.077.176	284.232.980.188
Cộng	715.260.342.474	410.120.829.205

4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa bán	100.460.401.828	67.075.298.354
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	14.916.162.188	12.824.947.770
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	32.889.630.992	27.434.875.501
Giá vốn kinh doanh bất động sản	390.783.639.351	195.594.443.881
Cộng	539.049.834.359	302.929.565.506
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.723.300.791	1.890.173.137
Lãi bán chứng khoán	-	827.654.850
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.177.327.400	4.374.142.000
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	268.510.195	633.403.989
Lãi chuyển nhượng dự án Gò Sao	-	34.507.723.508
Cộng	8.169.138.386	42.233.097.484
6. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	17.904.740.287	18.246.734.391
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(161.200)	(1.516.937.325)
Chi phí tài chính khác	-	130.266.499
Cộng	17.904.579.087	16.860.063.565
7. Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên bán hàng	5.590.873.284	4.576.228.112
Chi phí hoa hồng, quảng cáo	5.576.688.612	285.154.413
Chi phí vận chuyển	1.981.668.979	455.214.365
Chi phí khác	40.000.000	60.623.487
Cộng	13.189.230.875	5.377.220.377

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	14.199.204.533	13.100.815.903
Chi phí hội nghị, tiếp khách	8.398.832.505	8.539.632.202
Dự phòng phải thu khó đòi	1.618.627.060	26.295.231
Chi phí khác	9.278.112.895	9.040.725.552
Cộng	33.494.776.993	30.707.468.888

9. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	10.966.432.040	983.988.183
Thu nhập từ thanh lý bán tài sản nhà H3-01 Trung Tâm Thương Mại, phường 7, Tp.Vũng Tàu ⁽ⁱ⁾	10.653.138.106	-
Thu nhập từ thanh lý bán TSCĐ khác	-	462.741.400
Xóa nợ phải trả	-	384.620.259
Thu nhập khác	313.293.934	136.626.524
Chi phí khác	266.556.434	1.617.301.366
Chi phí bảo trì chung cư 21 tầng	-	1.000.000.000
Các khoản bị phạt hành chính, chậm nộp thuế	238.554.791	198.864.377
Chi phí do chậm bàn giao bất động sản	-	7.152.600
Chi phí đường l1 nối dài	-	357.547.423
Chi phí khác	28.001.643	53.938.966
Lợi nhuận khác	10.699.875.606	(633.313.183)

(i) Thu thanh lý, bán tài sản bán tài sản nhà H3-01 Trung Tâm Thương Mại, phường 7, Tp.Vũng Tàu: 11.818.181.818 đồng; Giá trị còn lại TSCĐ: 1.165.043.712 đồng.

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	130.702.704.884	96.125.476.615
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24.729.552.411	15.059.056.641

Theo giấy ưu đãi đầu tư số 19/GCN.UB ngày 10/6/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Công ty được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu dân cư đô thị mới Phú Mỹ, huyện Tân Thành như sau: Được hưởng thuế thu nhập doanh nghiệp 15%; được miễn 04 năm và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho 07 năm tiếp theo cho phần thu nhập tăng thêm do đầu tư nhà ở mang lại kể từ khi có thu nhập chịu thuế. Năm 2008 là năm đầu tiên Công ty có thu nhập chịu thuế từ dự án này.

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	104.644.063.196	80.279.429.800
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận	-	(10.407.840.163)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	104.644.063.196	69.871.589.637
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	47.507.925	43.220.744
Lãi cơ bản trên cổ phiếu [VND/CP]⁽¹⁾	2.203	1.617

- (1) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi đã được Đại hội cổ đông thông qua năm. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay không được điều chỉnh giảm do chưa trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, số liệu trích quỹ chờ được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	106.564.087.437	82.287.466.201
Chi phí nhân công	44.520.419.917	46.053.909.754
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.256.559.178	5.908.846.329
Chi phí dịch vụ mua ngoài	234.234.385.201	218.879.546.065
Chi phí khác bằng tiền	53.186.138.551	65.469.470.487
Cộng	444.761.590.284	418.599.238.836

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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 năm VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	11.138.455.680	11.138.455.680
Trên 1 năm đến 5 năm	48.060.352.306	47.165.068.157
Trên 5 năm	74.910.770.971	86.944.510.801
Cộng	134.109.578.957	145.248.034.638

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là 9.625.097.457 đồng (năm trước là 9.710.961.745 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.

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.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2018	Bất động sản	Xây dựng	Sản xuất & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu thuần ra bên ngoài	540.359.077.176	37.799.107.765	137.102.157.533	715.260.342.474
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	540.359.077.176	37.799.107.765	137.102.157.533	715.260.342.474
Chi phí bộ phận	(390.783.639.351)	(32.889.630.992)	(115.376.564.016)	(539.049.834.359)
Kết quả kinh doanh bộ phận	149.575.437.825	4.909.476.773	21.725.593.517	176.210.508.115
Doanh thu tài chính				8.169.138.386
Chi phí tài chính				(17.904.579.087)
Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết				211.769.732
Chi phí bán hàng				(13.189.230.875)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(33.494.776.993)
Thu nhập khác				10.966.432.040
Chi phí khác				(266.556.434)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(24.729.552.411)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Lợi nhuận sau thuế				105.973.152.473
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ và các tài sản dài hạn khác				8.075.979.557
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				9.412.584.486

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2017	Bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần ra bên ngoài	284.232.980.188	32.688.511.590	93.199.337.427	410.120.829.205
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	284.232.980.188	32.688.511.590	93.199.337.427	410.120.829.205
Chi phí bộ phận	(195.594.443.881)	(27.434.875.501)	(79.900.246.124)	(302.929.565.506)
Kết quả kinh doanh bộ phận	88.638.536.307	5.253.636.089	13.299.091.303	107.191.263.699
Doanh thu tài chính				42.233.097.484
Chi phí tài chính				(16.860.063.565)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				279.181.445
Chi phí bán hàng				(5.377.220.377)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(30.707.468.888)
Thu nhập khác				983.988.183
Chi phí khác				(1.617.301.366)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(15.059.056.641)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				-
Lợi nhuận sau thuế				81.066.419.974
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ và các tài sản dài hạn khác				18.837.292.242
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				9.191.674.237

3. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp tại các ngân hàng vào ngày 31/12/2018 như sau:

Giấy chứng nhận QSD đất	Diện tích Ngân hàng (m ²)
Dự án Hải Đăng, phường 12, Tp. Vũng Tàu	74.958,3 BIDV, CN Vũng Tàu
Số 2 Trương Công Định, phường 2	2.096,5 BIDV, CN Vũng Tàu
Nhà máy Bê tông phường 11, Tp. Vũng Tàu	10.070 BIDV, CN Vũng Tàu
Đất dự án khu nhà ở CN Phú Mỹ	63.557 BIDV, CN Vũng Tàu
Số 36 Nguyễn Thái Học, phường 7	21.886,1 BIDV, CN Vũng Tàu
Dự án đông 3 tháng 2 tại phường 10, Tp Vũng Tàu	25.849,7 BIDV, CN Vũng Tàu
Giấy chứng nhận quyền sở hữu Lô A- Nam Kỳ Khởi Nghĩa	2.672 BIDV, CN Vũng Tàu
Giấy chứng nhận quyền sở hữu chung cư Bình An, phường 10	4.218 BIDV, CN Vũng Tàu
Giấy chứng nhận quyền sở hữu Lô B- Nam Kỳ Khởi Nghĩa	4.038 Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
Số 3 chung cư 15 tầng, phường 7, Tp. Vũng Tàu	94,8 Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
Dự án Hải Đăng, phường 12, Tp. Vũng Tàu	13.939,2 Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu

Giấy chứng nhận QSD đất	Diện tích	Ngân hàng
	(m ²)	
03 hợp đồng tiền gửi có kì hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu		Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
Dự án Hải Đăng, phường 12, Tp. Vũng Tàu	169.032,8	VCB, CN Vũng Tàu
Dự án số 170 Bình Giả, phường 8, Tp. Vũng Tàu	3.580,2	VCB, CN Vũng Tàu
Tầng 1,2,3, Kỹ thuật Chung cư 21 tầng	15.942	VCB, CN Vũng Tàu
Thửa đất 574 tờ bản đồ số 12 tại phường 3	2.641,1	Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu
Đất đường 3/2 phường 11 gần nhà máy bê tông	7.591,6	Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu
Dự án Tây đường 3 tháng 2 tại phường 10, Tp. Vũng Tàu	33.329,6	ACB, CN Vũng Tàu

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số 02 Trương Công Định, phường 2, Tp. Vũng Tàu với diện tích: 2.096,5 m² thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu dùng để đảm bảo cho Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco với giá trị đảm bảo 6.250.000.000 đồng.

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

5. 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. 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 năm phải thu/(phải trả) VND
Trả trước ngắn hạn cho người bán			10.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	10.000.000.000	10.000.000.000
Phải trả về thi công xây dựng			(8.045.439.181)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	54.517.137.921	(8.045.439.181)

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc	2.444.170.000	750.411.827
Thù lao, thưởng HĐQT và Ban kiểm soát	3.466.000.000	2.029.600.000

6. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

7. 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 năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương tiền	83.927.333.028	93.364.975.953	83.927.333.028	93.364.975.953
Phải thu khách hàng, phải thu khác	261.189.594.317	236.347.198.086	261.189.594.317	236.347.198.086
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	4.194.191.284	4.194.030.084	4.194.191.284	4.194.030.084
Cộng	349.311.118.627	333.906.204.123	349.311.118.627	333.906.204.123
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	605.733.347.858	522.762.086.233	605.733.347.858	522.762.086.233
Chi phí phải trả	4.768.607.047	6.425.775.728	4.768.607.047	6.425.775.728
Phải trả người bán, phải trả khác	158.870.395.846	86.654.984.508	158.870.395.846	86.654.984.508
Cộng	769.372.350.751	615.842.846.469	769.372.350.751	615.842.846.469

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.

8. 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.

9. 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:

	<u>Từ 01 năm trở xuống</u>	<u>Trên 01 năm</u>	<u>Cộng VND</u>
Số cuối năm			
Các khoản vay	308.715.500.512	297.017.847.346	605.733.347.858
Phải trả người bán	57.271.137.362	-	57.271.137.362
Chi phí phải trả	4.768.607.047	-	4.768.607.047
Phải trả khác	100.057.315.364	1.541.943.120	101.599.258.484
Số đầu năm			
Các khoản vay	154.304.248.538	368.457.837.895	522.762.086.233
Phải trả người bán	44.627.604.888	-	44.627.604.888
Chi phí phải trả	6.425.775.728	-	6.425.775.728
Phải trả khác	40.581.998.570	1.445.381.250	42.027.379.820

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.

10. 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



Bùi Thị Thịnh



Tổng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 09 tháng 03 năm 2019