

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 4 - 2019

Vũng Tàu, tháng 01/2020

NỘI DUNG

Trang

➤ Bảng cân đối kế toán	01 - 03
➤ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	04
➤ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	05 - 06
➤ Thuyết minh Báo cáo tài chính	07 - 32
Phụ lục 1 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình	33
Phụ lục 2 – Vốn chủ sở hữu	34



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019 (*)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.422.633.318.675	1.233.789.187.118
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	16.249.212.308	77.981.104.052
1. Tiền	111		16.249.212.308	9.761.104.052
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	68.220.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	9.543.980.484	4.194.191.284
1. Chứng khoán kinh doanh	121		9.544.906.075	4.194.906.075
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122		(925.591)	(714.791)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	475.284.094.740	507.518.780.021
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		265.091.274.542	174.675.009.101
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		195.147.964.558	320.950.566.972
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136		15.264.215.640	16.664.453.948
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(219.360.000)	(4.771.250.000)
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	920.875.802.415	642.629.168.217
1. Hàng tồn kho	141		920.875.802.415	642.629.168.217
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		680.228.728	1.465.943.544
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		680.228.728	1.465.943.544
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		732.319.403.852	332.510.126.270
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		23.250.000.000	23.250.000.000
1. Phải thu dài hạn khách hàng	211		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	VI.4	23.250.000.000	23.250.000.000
II. Tài sản cố định	220	V.6	26.953.151.199	25.381.649.104
1. Tài sản cố định hữu hình	221		24.630.151.199	23.030.049.104
- Nguyên giá	222		64.083.271.028	61.155.364.653
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(39.453.119.829)	(38.125.315.549)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		2.323.000.000	2.351.600.000
- Nguyên giá	228		2.408.800.000	2.408.800.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(85.800.000)	57.200.000)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019 (*)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.7	44.114.681.106	41.015.087.139
- Nguyên giá	231		53.544.438.527	49.263.293.677
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9.429.757.421)	(8.248.206.538)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		268.989.986.218	200.114.292.914
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		268.989.986.218	200.114.292.914
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	356.750.000.000	42.480.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		338.250.000.000	19.650.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		5.600.000.000	5.600.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.220.000.000	15.550.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.9a	1.680.000.000	1.680.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		12.261.585.329	269.097.113
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		12.261.585.329	269.097.113
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.154.952.722.527	1.566.299.313.388

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019(*)
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.240.986.686.754	785.748.563.472
I. Nợ ngắn hạn	310		756.355.581.896	486.432.456.707
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	45.428.593.508	20.768.408.904
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	32.910.936.475	24.715.353.701
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	42.398.812.806	29.957.958.022
4. Phải trả người lao động	314		3.799.164.682	2.538.826.330
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	2.495.333.400	4.636.822.552
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
8. Phải trả ngắn hạn khác	319		224.458.236.051	99.714.506.499
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	403.280.457.893	301.951.815.706
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.584.047.081	2.148.764.993

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019 ^(*)
II. Nợ dài hạn	330		484.631.104.858	299.316.106.765
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	337		1.726.786.283	1.541.943.120
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	481.040.829.228	294.605.590.896
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.863.489.347	3.168.572.749
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		913.966.035.773	780.550.749.916
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	913.966.035.773	780.550.749.916
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		579.244.400.000	504.312.670.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		579.244.400.000	504.312.670.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		84.785.554.877	92.782.616.738
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(8.290.500)	(7.997.061.861)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		87.933.849.585	77.592.264.498
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		162.010.521.811	113.860.260.541
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		17.211.201.858	10.444.409.668
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		144.799.319.953	103.415.850.873
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.154.952.722.527	1.566.299.313.388

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 21 tháng 01 năm 2020

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Ghi chú: (*) Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2019 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 chuyển sang.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Đơn vị tính: ĐVN

Chi tiêu	Mã số	T.M	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2019	Năm 2018 (*)	Năm 2019	Năm 2018 (*)
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	1	VI.01	307.814.273.152	167.701.903.840	677.272.336.179	560.350.687.296
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.02	-	9.090.909	-	9.090.909
3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ	10	VI.03	307.814.273.152	167.692.812.931	677.272.336.179	560.341.596.387
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	184.832.284.854	78.979.430.969	455.084.704.974	400.960.084.511
5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ	20	VI.05	122.981.988.298	88.713.381.962	222.187.631.205	159.381.511.876
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	568.058.370	996.421.904	8.559.123.228	9.123.234.164
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	8.084.418.084	5.851.093.184	16.900.097.750	17.207.084.660
-Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.677.168.884	5.851.266.784	15.492.736.950	17.207.245.860
8. Chi phí bán hàng	24		6.856.609.251	7.853.287.272	12.049.724.774	11.167.561.896
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		8.156.796.422	6.130.616.117	25.837.305.964	23.343.730.029
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		100.452.222.911	69.874.807.293	175.959.625.945	116.786.369.455
11. Thu nhập khác	31	VI.07	6.904.140.029	33.797.154	7.517.804.203	10.714.835.260
12. Chi phí khác	32	VI.08	1.369.067.351	10.252.149	1.947.600.641	236.911.366
13. Lợi nhuận khác	40		5.535.072.678	23.545.005	5.570.203.562	10.477.923.894
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		105.987.295.589	69.898.352.298	181.529.829.507	127.264.293.349
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		22.467.219.941	13.745.113.258	36.730.509.554	23.848.442.476
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		83.520.075.648	56.153.239.040	144.799.319.953	103.415.850.873

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Lê Viết Liên

Lập, ngày 21 tháng 01 năm 2020

Ghi chú: (*) Bảng kết quả HĐKD kế toán Năm 2018 Công ty lấy số liệu đã được soát xét năm 2018; Còn số liệu Quý 4/2018 Công ty lấy số liệu trên Báo cáo tài chính riêng Quý 4/2018 đã được công bố thông tin.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2019 đến 31/12/2019

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018(*)
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		181.529.829.507	127.264.293.349
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		3.469.469.159	3.446.612.384
- Các khoản dự phòng	3		(5.856.762.602)	1.758.747.891
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(14.687.796.277)	(19.507.862.075)
- Chi phí lãi vay	6		15.492.736.950	17.207.245.860
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		179.947.476.737	130.169.037.409
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		168.546.575.281	(368.738.614.350)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(347.122.327.502)	134.490.984.052
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		156.623.011.574	(64.102.238.983)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(11.206.773.400)	(1.092.383.598)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(5.350.000.000)	
- Tiền lãi vay đã trả	14		(15.492.736.950)	(17.207.640.598)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(25.066.815.745)	(11.043.450.683)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(12.051.861.508)	(9.509.919.233)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		88.826.548.487	(207.034.225.984)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(8.328.566.725)	(672.167.021)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		7.620.000.000	11.818.181.818



Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018(*)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(1.680.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(451.020.000.000)	(2.045.152.257)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5.350.000.000	103.792.909.600
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.064.536.475	8.854.723.969
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(438.314.030.250)	120.068.496.109
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(8.290.500)	(7.986.271.861)
3. Tiền thu từ đi vay	33		786.854.295.219	460.068.274.363
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(499.090.414.700)	(377.649.698.075)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		287.755.590.019	74.432.304.427
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(61.731.891.744)	(12.533.425.448)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		77.981.104.052	90.514.529.500
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		16.249.212.308	77.981.104.052

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Lê Viết Liên

Lập, ngày 21 tháng 01 năm 2020

Ghi chú: (*) Bảng LCTT từ ngày 01/01/2018 đến 31/12/2018 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà được thành lập theo quyết định số 1274/QĐ – TTg ngày 26/09/2001 của Thủ Tướng chính Phủ về việc chuyển doanh nghiệp Nhà Nước thành Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy đăng ký kinh doanh số 3500444601 (số cũ 4903000036) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28/12/2001. Đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 12 tháng 7 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

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

Vốn điều lệ: 579.244.400.000 đồng

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng:

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

2. Hình thức kế toán áp dụng:

Áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Kế toán các khoản đầu tư tài chính:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư khác:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng:

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính:

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng mức thuế suất là 20%.
- Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.
- Theo quy định hiện hành, số liệu thuế sẽ được cơ quan thuế quyết toán. Các khoản chênh lệch giữa số thuế theo quyết toán và khoản dự trừ thuế (nếu có) sẽ được điều chỉnh ngay sau khi có kết quả quyết toán thuế.

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Tiền mặt	473.128.732	514.837.778
- Tiền gửi ngân hàng	15.776.083.576	9.246.266.274
- Các khoản tương đương với tiền	-	68.220.000.000
Ngân hàng BIDV CN Côn Đảo	-	9.000.000.000
Ngân hàng BIDV CN Vũng Tàu	-	20.000.000.000
Ngân hàng OCB CN Vũng Tàu	-	39.220.000.000
Cộng:	16.249.212.308	77.981.104.052

2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2019			01/01/2019		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	9.544.906.075	9.543.980.484	(925.591)	4.194.906.075	4.194.191.284	(714.791)
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	1.055.791	130.200	(925.591)	1.055.791	341.000	(714.791)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN (BID)	82.952	82.952		82.952	82.952	
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	4.193.767.332	4.193.767.332		4.193.767.332	4.193.767.332	
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)	5.350.000.000	5.350.000.000				
Cộng	9.544.906.075	9.543.980.484	(925.591)	4.194.906.075	4.194.191.284	(714.791)

(*) Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB): tăng do chuyển 605.000 cổ phiếu từ đầu tư dài hạn khác sang do cổ phiếu của Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (mã chứng khoán: HUB) chuyển từ cổ phiếu chưa niêm yết sang cổ phiếu niêm yết kể từ ngày 18/12/2018

(*) Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Số đầu kỳ	(714.791)	(875.991)
Trích lập/Hoàn nhập dự phòng	(210.800)	161.200
Số cuối kỳ	(925.591)	(714.791)

b/ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào đơn vị khác	11.220.000.000	11.220.000.000	15.550.000.000	15.550.000.000
Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức (1.122.000 CP)	11.220.000.000	11.220.000.000	10.200.000.000	10.200.000.000
Cty CP xây lắp Thừa Thiên Huế (605.000CP)	-	-	5.350.000.000	5.350.000.000
(*) Kể từ ngày 18/12/2018, cổ phiếu của Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (mã chứng khoán: HUB) chuyển từ cổ phiếu chưa niêm yết sang cổ phiếu niêm yết nên khoản đầu tư vào Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế chuyển sang chứng khoán kinh doanh.				
(**) Công ty mua thêm 102.000 cp theo thông báo 02/TB-CN ngày 10/04/2019 về việc phát hành CP tăng vốn điều lệ của Công ty CP cấp nước Châu Đức.				

- Đầu tư vào Cty con; Cty liên doanh, liên kết	Mối quan hệ	31/12/2019	01/01/2019
		VND	VND
Cty CP Bê tông & Xây Lắp HODECO (60%)	Công ty con	12.000.000.000	12.000.000.000
Cty CP BĐS-XD HODECO (51%)	Công ty con	7.650.000.000	7.650.000.000
Cty CP Giải trí Đại Dương Vũng Tàu (59%)	Công ty con	318.600.000.000	-
Cty CP Đầu tư và XD HODECO (35%)	Cty L.doanh, liên kết	5.600.000.000	5.600.000.000

(*) Trong kỳ, Công ty đã mua 12.095.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu với giá mua trung bình là 26.341 đồng/cổ phần. Kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 12.095.00 cổ phần tương đương 59% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu.

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

	31/12/2019			01/01/2019		
	VND			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 ⁽ⁱ⁾	1.680.000.000	-	1.680.000.000	1.680.000.000	-	1.680.000.000
	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	1.680.000.000	-	1.680.000.000

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các Khách hàng mua bất động sản	263.605.915.958	(219.360.000)	173.293.722.253	(219.360.000)
Các Khách hàng khác	1.485.358.584	-	1.381.286.848	-
Cộng:	265.091.274.542	(219.360.000)	174.675.009.101	(219.360.000)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
REDBUD OVERSEAS LIMITED	-	-	7.050.250.000	-
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	4.530.587.463	-	22.975.996.000	-
Nguyễn Thị Hạnh - đất Hải Đăng P.12	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Công ty CP EuroWindow	3.850.747.945	-	10.552.163.449	-
Công ty TNHH thiết kế XD và TM Kiến Long	-	-	1.825.350.000	-
Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco	5.763.467.637	-	10.000.000.000	-
Công ty CP Kiến trúc và XD Nam Á	2.644.309.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư XD Giải trí Đại Dương	-	-	189.000.000.000	-
Châu Anh Dũng ⁽ⁱ⁾	131.400.000.000	-	-	-
La Văn Thoại	-	-	33.218.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Nam Á	-	-	13.435.878.548	-
Công ty TNHH Sen Furniture	-	-	14.138.342.249	-
Công ty TNHH UK TECH	-	-	3.306.000.000	-
Công ty TNHH SITEK	1.310.431.500	-	-	-
Công ty TNHH POOLTECH Việt Nam	4.660.471.201	-	964.733.440	-
Công ty CP sản xuất thương mại Lý Bảo Minh	-	-	2.845.941.000	-
Công ty Bê tông và xây lắp Hodeco	11.897.328.787	-	-	-
Công ty CP xây dựng-bất động sản HODECO	2.973.000.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	20.117.621.025	-	5.637.912.286	-
Cộng:	195.147.964.558	-	320.950.566.972	-

(i) Công ty mua 8.405.000 cổ phần của ông Châu Anh Dũng tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 04/09/2019. Đến thời điểm 30/9/2019 Công ty đã trả trước cho ông Châu Anh Dũng 47 tỷ đồng.

5. Phải thu khác	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
a. Phải thu ngắn hạn khác	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	6.279.086.114	-	6.316.211.634	-
Phải thu khác	8.985.129.526	-	10.348.242.314	(4.551.890.000)
Cộng:	15.264.215.640	-	16.664.453.948	(4.551.890.000)

(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 thu dài hạn khác	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
Ký quỹ, ký cược dài hạn ⁽ⁱ⁾	23.250.000.000		23.250.000.000	
Cộng	23.250.000.000		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	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
- Nguyên liệu, vật liệu	286.275		7.398.244	
- Công cụ, dụng cụ	19.592.684.181		8.765.895	
(*) Chi phí SX, KD dở dang	845.789.159.197		577.062.308.331	
(**) Hàng hóa bất động sản	55.493.672.762		65.550.695.747	
	920.875.802.415		642.629.168.217	

(*) Chi phí SX, KD dở dang	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
- Dự án Fusion Suites 02 Trương Công Định	252.304.069.307		34.589.204.207	
- Đồi 2 Phường 10	1.522.972.819		221.384.630	
- Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	21.762.931.117		20.872.468.936	
- Khu Hải Đăng P12 (49ha)	460.926.994.796		344.051.220.248	
- 10.000m2 đất Ngọc Tước	372.906.718		372.906.718	
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P9, VT	3.571.678.695		3.725.383.831	
- Khu nhà ở phía Tây 3/2	50.226.684.745		91.637.467.185	
- Khu nhà ở ecotown Phú Mỹ (63.400m2)	22.331.471.423		72.436.415.589	
- Khu du lịch Đại Dương P11	25.909.121.566		4.163.924.647	
- Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	6.687.363.465		4.737.185.739	
- Công trình nhận thầu xây lắp	172.964.546		172.964.546	
- Khác	-		81.782.055	

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
(**) Hàng hóa bất động sản	55.493.672.762	65.550.695.747
+ Chung cư lô A, 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	38.657.315.466	4.382.678.374
+ Bất động sản đầu tư CC Lô A, 199 NKKK	1.121.556.866	42.938.460.316
+ Khu đô thị mới Phú Mỹ	4.616.523.889	4.773.122.850
+ Khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa (01 nền)	185.472.000	185.472.000
+ Chung cư Bình An		2.358.157.666
+ Chung cư Bình Giã	10.912.804.541	10.912.804.541
7. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKK)	956.598.669	956.598.669
- Cụm tiêu thụ CN & ĐT Phước Thắng	36.988.925.146	36.049.382.129
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	98.116.972.205	99.302.877.715
- Chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	1.609.090.909
- Khu sinh thái Vung Tau Wonderland	5.033.695.188	5.033.695.188
- Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (2.641,1m2)	43.871.307.774	43.615.740.433
- Đất Bãi Dầu núi lớn 13.500 m2	68.772.092.491	
- 7.591,6m2 đất Phường 11 (Trạm Bê Tông)	13.641.303.836	13.546.907.871
Cộng	268.989.986.218	200.114.292.914

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

Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 33)

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
<i>Số dư đầu năm</i>	2.180.000.000	228.800.000	2.408.800.000
<i>Tăng/ giảm trong kỳ</i>	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	2.180.000.000	228.800.000	2.408.800.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
<i>Số dư đầu năm</i>	-	57.200.000	57.200.000
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	28.600.000	28.600.000
<i>Số dư cuối kỳ</i>	-	85.800.000	85.800.000
Giá trị còn lại			
- Tại ngày đầu năm	2.180.000.000	171.600.000	2.351.600.000
- Tại ngày cuối kỳ	2.180.000.000	143.000.000	2.323.000.000

10. Tăng giảm bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu năm	17.741.150.000	31.522.143.677	49.263.293.677
- Tăng/(giảm) trong kỳ		4.281.144.850	4.281.144.850
- Số dư cuối kỳ	17.741.150.000	35.803.288.527	53.544.438.527
Giá trị hao mòn lũy kế			
- Số dư đầu năm		8.248.206.538	8.248.206.538
- Tăng/(giảm) trong kỳ		1.181.550.883	1.181.550.883
- Số dư cuối kỳ		9.429.757.421	9.429.757.421
Giá trị còn lại			
- Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	23.273.937.140	41.015.087.139
- Tại ngày cuối kỳ	17.741.150.000	26.373.531.106	44.114.681.106

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	102.089.482	5.027.440.049
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	8.354.630.890	1.895.234.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	3.471.938.000	8.045.439.181
Công ty CP Xây dựng và TM Cường Thịnh	4.127.168.187	1.823.621.885
Công ty TNHH Lotho Việt Nam	-	752.400.000
Công ty cổ phần Dầu tư Nam á	13.124.169.390	
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	1.735.788.261	-
Công ty cổ phần trang trí nội thất IPC	9.280.461.794	-
Các nhà cung cấp khác	5.232.347.504	3.224.273.789
Cộng	45.428.593.508	20.768.408.904
Phải trả người bán là các bên liên quan	11.928.658.372	14.968.113.230
Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco	102.089.482	5.027.440.049
Công ty CP XD - Bất động sản Hodeco	8.354.630.890	1.895.234.000
Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco	3.471.938.000	8.045.439.181

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
	Số có khả năng trả nợ	Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Giá trị
Các khách hàng mua bất động sản	32.910.958.475	24.625.563.901
Các khách hàng khác	-	89.789.800
Cộng:	32.910.958.475	24.715.353.701

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2019
	VND	VND	VND	VND
13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
- Thuế GTGT	7.172.258.184	11.457.448.575	10.898.537.848	7.731.168.911
- Thuế TNDN	22.398.141.034	36.730.509.554	25.066.815.745	34.061.834.843
- Thuế TNCN	387.558.804	4.214.890.945	3.996.640.697	605.809.052
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	501.818.191	501.818.191	-
- Các loại thuế khác	-	898.728.714	898.728.714	-
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	3.082.548.160	3.082.548.160	-
Cộng:	29.957.958.022	56.885.944.139	44.445.089.355	42.398.812.806

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
14. Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Khu 10.000 m ² Ngọc Tước P8	1.726.759.545	1.726.759.545
- Chung cư 18 tầng Phú Mỹ	-	717.733.088
- Chung cư lô A - 199 NKKN	-	716.086.658
- Chung cư lô B - 199 NKKN	-	356.016.431
- Chung cư Bình An	-	3.393.206
- Khu dân cư Phú Mỹ	440.426.653	789.016.351
- Chung cư Thi Sách	-	327.817.273
- Phải trả ngắn hạn khác	328.147.202	-
Cộng:	2.495.333.400	4.636.822.552

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
15. Phải trả ngắn hạn khác		
- Kinh phí công đoàn	-	6.173.964
- Bảo hiểm xã hội, y tế	2.652.263	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.063.000.000	5.174.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	219.392.583.788	94.534.332.535
Trong đó: Một số khoản phải trả có giá trị lớn:	219.392.583.788	94.534.332.535
<i>Cty CP XD Tân Bình</i>	<i>151.902.649</i>	<i>151.902.649</i>
<i>Công ty CP Phát triển nhà Gia Phát</i>	<i>37.653.977.140</i>	<i>66.077.340.000</i>
<i>Đặng Văn Tàu-Góp vốn LD DA 34.939m2, P10</i>	<i>13.440.443.284</i>	<i>13.440.443.284</i>
<i>Đặng Văn Tàu-Nộp tiền SDĐ Ngọc Tước 2</i>	<i>828.487.000</i>	<i>828.487.000</i>
<i>Phí thương hiệu Fusion⁽ⁱ⁾</i>	<i>3.216.669.893</i>	<i>-</i>
<i>Góp Vốn dự án The light city⁽ⁱⁱ⁾</i>	<i>148.700.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Kinh phí bảo trì Chung cư Bình An, P.10, VT</i>	<i>-</i>	<i>5.178.972.610</i>
<i>Kinh phí bảo trì Chung cư Bình Giã, P.8, VT</i>	<i>6.136.542.303</i>	<i>6.048.195.857</i>
<i>Các khoản phải trả phải nộp khác</i>	<i>9.264.561.519</i>	<i>2.808.991.135</i>
Cộng:	224.458.236.051	99.714.506.499

(i) Phí thương hiệu dự án Fusion theo hợp đồng quản lý ngày 01/09/2016

(ii) Vốn góp từ dự án The light city theo các hợp đồng góp vốn của khách hàng.

16. Các khoản vay và nợ thuê tài chính

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị	Giảm	Giá trị
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	293.341.657.858	486.355.490.652	414.195.807.183	221.181.974.389		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu (1)	65.311.495.077	160.524.327.871	144.593.438.740	49.380.605.946		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu (2)	19.928.667.714	19.928.667.714	43.540.400.000	43.540.400.000		
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu (3)	83.187.326.151	83.187.326.151	57.960.968.443	57.960.968.443		
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu (4)	27.700.000.000	34.400.000.000	52.000.000.000	45.300.000.000		
Công ty TNHH Lương Gia (5)	25.000.000.000			25.000.000.000		
Vay các cá nhân khác (6)	72.214.168.916	188.315.168.916	116.101.000.000			
Vay dài hạn đến hạn trả	109.938.800.035	83.605.464.035	54.436.505.317	80.769.841.317		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu (7)	68.482.916.035	68.482.916.035	18.000.000.000	18.000.000.000		
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu (8)	12.415.548.000	12.415.548.000	17.377.663.714	17.377.663.714		
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu (9)	4.333.336.000		4.000.000.001	8.333.336.001		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu (10)	22.000.000.000		15.058.841.602	37.058.841.602		
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu (11)	2.707.000.000	2.707.000.000				
Cộng	403.280.457.893	569.960.954.687	468.632.312.500	301.951.815.706		

- (1) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu
Hợp đồng vay số 01/2019/600346/HĐTD ngày 11/11/2019; Thời hạn cấp tín dụng: Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 11/11/2020; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức vay: 80.000.000.000 đồng; Lãi suất: 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 31/12/2019: 55.811.321.242 đồng.
Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2019/600346/HĐ ngày 11/11/2019; Thời hạn thấu chi: Tối đa 59 ngày; Thời hạn hiệu lực: 12 tháng kể từ ngày 11/11/2019 đến ngày 09/11/2020; Hạn mức thấu chi: 10.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,2%/năm; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019: 9.500.173.835 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng

- (2) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 01-2019/VCB-HDC ngày 20/05/2019; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 20/05/2020; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức vay 20.000.000.000 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: 8%/năm; Tài sản đảm bảo tiền vay: Lô H1, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 13.706.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019 là: 19.928.667.714 đồng.
- (3) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 07/2019/HĐHHM ngày 24/09/2019; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng; Thời hạn rút vốn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 24/09/2019; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất: từ 9,9%/năm đến 10,5%/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 thửa đất số 574, tờ bản đồ số 12 phường Thới Tam, Tp. Vũng Tàu; Đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 09, tờ bản đồ số 81 tại phường 12, Tp. Vũng Tàu; Đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58 tại phường 11, Tp. Vũng Tàu; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 104.686.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019 là: 83.187.326.151 đồng.
- (4) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cấp tín dụng số VTA.DN.775.051118 ngày 07/11/2018; Hạn mức vay: 48.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Mục đích vay: cho vay phục vụ vốn lưu động; Lãi suất: từ 10%/năm đến 10,8%/năm; Tài sản đảm bảo: 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: 57.010.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019: 27.700.000.000 đồng.
- (5) Là khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Lương Gia theo hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng vay số 01/PLHĐ-PTN ngày 26/04/2019; Số tiền vay: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 25/05/2018 đến ngày 24/05/2019, gia hạn thêm 1 năm đến ngày 24/05/2020; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất 9%/năm; Tài sản đảm bảo: không.
- (6) Là khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019: 25.482.000.000 đồng; Kỳ hạn vay: 1 năm (được tính là 365 ngày) bắt đầu từ ngày bên cho vay chuyển đủ số tiền gốc vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 10%/năm nhận 1 lần khi hết kỳ hạn vay; Tài sản đảm bảo: Không.
Vay chứng khoán
- (7) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ 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 31/12/2019: 12.482.916.035 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 12.482.916.035 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 31/12/2019: 246.518.272.368 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng

- (8) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HETD-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 của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2019: 24.373.568.864 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 12.415.548.000 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 43.729.000.000 đồng.
- (9) 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 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: 57.010.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019: 6.499.996.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 4.333.336.000 đồng).
- (10) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu:
Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: 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; Hình thức đảm bảo tiền vay là: 75.468,6 m2 đất tại phường 12 và toàn bộ QSSĐ hình thành từ vốn vay; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2019: 66.023.580.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 10.000.000.000 đồng).
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; 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; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2019: 12.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 12.000.000.000 đồng).
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 358.773.000.000 đồng.
- (11) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HETDHD.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 10,55%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019: 63.863.295.758 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 2.707.000.000 đồng).

b) Vay dài hạn

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu (1)	190.518.272.368	71.748.356.333	14.000.000.000	132.769.916.035		
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu (2)	11.958.020.864		17.377.657.998	29.335.678.862		
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu (3)	2.166.660.000		333.335.999	2.499.995.999		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu (4)	215.241.580.238	95.241.580.238	10.000.000.000	130.000.000.000		
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu (5)	61.156.295.758	62.318.762.529	1.162.466.771			
Cộng	481.040.829.228	229.308.699.100	42.873.460.768	294.605.590.896		

- Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu
Hợp đồng vay số 01/2019/600346/HHTD ngày 11/11/2019; Thời hạn cấp tín dụng: Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 11/11/2020; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức vay: 80.000.000.000 đồng; Lãi suất: 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 31/12/2019: 55.811.321.242 đồng.
Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2019/600346/HĐ ngày 11/11/2019; Thời hạn thấu chi: Tối đa 59 ngày; Thời hạn hiệu lực: 12 tháng kể từ ngày 11/11/2019 đến ngày 09/11/2020; Hạn mức thấu chi: 10.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,2%/năm; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019: 9.500.173.835 đồng.
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng
- Là khoản vay dài hạn 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 của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2019: 24.373.568.864 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 12.415.548.000 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 43.729.000.000 đồng.
- 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 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: 57.010.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019: 6.499.996.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 4.333.336.000 đồng).
- Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, CN Vũng Tàu
Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: 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; Hình thức đảm bảo tiền vay là: 75.468,6 m2 đất tại phường 12 và toàn bộ QSSĐ hình thành từ vốn vay; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2019: 66.023.580.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 10.000.000.000 đồng).
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; 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; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2019: 12.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 12.000.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,6%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 m2 để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, Tp Vũng Tàu (giai đoạn 1); Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2019: 130.000.000.000 đồng.

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH/01 ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,6%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng để tạo quỹ đất cho dự án Trần Phú Bãi Dâu, Phường 5, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2019: 29.218.000.000 đồng.
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 358.773.000.000 đồng.

5. Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HETDHDN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 10,55%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019: 63.863.295.758 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 2.707.000.000 đồng).

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

17.1. Vốn chủ sở hữu: (Phụ lục 02, trang 34)

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
17.2. Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	504.312.670.000	504.312.670.000
+ Vốn góp tăng trong năm	74.931.730.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	579.244.400.000	504.312.670.000
+ Cổ phiếu quỹ	(8.290.500)	(7.997.061.861)

	31/12/2019 Cổ phần	01/01/2019 Cổ phần
17.3. Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	57.924.440	50.431.267
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	57.924.440	50.431.267
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	57.924.440	50.431.267
Cổ phiếu quỹ ^(*)	829	476.780
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	57.923.611	49.954.487
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	57.923.611	49.954.487
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

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

	Quý 4/2019 VND	Quý 4/2018 VND
01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
+ Doanh thu bất động sản	301.728.076.542	162.588.776.293
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.086.196.610	5.113.127.547
+ Doanh thu xây dựng	-	-
Cộng:	307.814.273.152	167.701.903.840

	Quý 4/2019	Quý 4/2018
	VND	VND
02. Các khoản giảm trừ doanh thu		
+ Giảm giá hàng bán	-	9.090.909
+ Hàng bán bị trả lại	-	-
Cộng:	-	9.090.909
	Quý 4/2019	Quý 4/2018
	VND	VND
03. Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	6.086.196.610	5.104.036.638
- Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	-	-
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	301.728.076.542	162.588.776.293
Cộng:	307.814.273.152	167.692.812.931
	Quý 4/2019	Quý 4/2018
	VND	VND
04. Giá vốn hàng bán		
- Giá vốn của hàng hóa BĐS đã cung cấp	181.930.836.814	76.686.294.704
- Giá vốn XD	-	-
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.901.448.040	2.293.136.265
Cộng:	184.832.284.854	78.979.430.969
	Quý 4/2019	Quý 4/2018
	VND	VND
05. Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.043.789	574.395.324
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, cổ phiếu	57.243.814	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	496.632.500	280.000.000
- Lãi bán hàng trả chậm	-	141.938.000
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	138.267	88.580
Cộng:	568.058.370	996.421.904

	<u>Quý 4/2019</u> VND	<u>Quý 4/2018</u> VND
06. Chi phí tài chính		
- Chi phí lãi vay	6.677.168.884	5.851.266.784
- Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	27.150.000	-
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	1.380.000.000	-
- Chi phí hoạt động tài chính khác	-	-
- Dự phòng giảm giá khoản đầu tư ngắn hạn	99.200	(173.600)
Cộng:	<u>8.084.418.084</u>	<u>5.851.093.184</u>
	<u>Quý 4/2019</u> VND	<u>Quý 4/2018</u> VND
07. Thu nhập khác		
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	6.681.818.182	32.500.000
- Hoàn nhập chi phí trích trước công trình XD	-	-
- Các khoản khác	222.321.847	1.297.154
Cộng:	<u>6.904.140.029</u>	<u>33.797.154</u>
	<u>Quý 4/2019</u> VND	<u>Quý 4/2018</u> VND
08. Chi phí khác		
- Giá trị còn lại TSCĐ và CP thanh lý, nhượng bán TSCĐ	240.750.425	-
- Các khoản bị phạt	1.128.316.921	-
- Các khoản khác	5	10.252.149
Cộng:	<u>1.369.067.351</u>	<u>10.252.149</u>
	<u>Quý 4/2019</u> VND	<u>Quý 4/2018</u> VND
09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
- Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	481.723.745	242.615.137
- Chi phí nhân công	7.909.658.396	11.300.551.830
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	872.588.238	910.169.518
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	733.275.087	639.893.145
- Chi phí khác bằng tiền	7.854.486.360	9.267.046.011
Cộng:	<u>17.851.731.826</u>	<u>22.360.275.641</u>

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Báo cáo bộ phận chính yếu

a, Theo lĩnh vực kinh doanh:

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

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

Quý 4/2019 – Đơn vị tính: đồng

	KD Bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	301.728.076.542	-	6.086.196.610	307.814.273.152
Chi phí bộ phận	(181.930.836.814)	-	(2.901.448.040)	(184.832.284.854)
Kết quả kinh doanh bộ phận	119.797.239.728	-	3.184.748.570	122.981.988.298
Doanh thu tài chính				568.058.370
Chi phí tài chính				(8.084.418.084)
Chi phí bán hàng				(6.856.609.251)
Chi phí quản lý DN				(8.156.796.422)
Thu nhập khác				6.904.140.029
Chi phí khác				(1.369.067.351)
Thuế TNDN				(22.467.219.941)
Lợi nhuận sau thuế				83.520.075.648

b, Theo khu vực địa lý:

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

2. Thông tin về các bên liên quan:

Trong Quý 4 năm 2019, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cuối năm phải thu/(Phải trả)
		VND
- Trả trước ngắn hạn cho người bán		20.675.525.424
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	11.897.328.787
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	3.014.729.000
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	5.763.467.637
- Phải trả về thi công xây dựng		(11.928.658.372)
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	(102.089.482)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	(8.354.630.890)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	(3.471.938.000)

3. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận

Nội dung	Q4/2018	Q4/2019	Lệch
Doanh thu	167.701.903.840	307.814.273.152	140.112.369.312
Lợi nhuận sau thuế TNDN	56.153.239.040	83.520.075.648	27.366.836.608

Doanh thu riêng quý 4/2019 tăng 83,55%; lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 48,74% so với cùng kỳ liền năm trước, nguyên nhân:

Doanh thu và lợi nhuận quý 4 năm 2019 được ghi nhận từ một phần dự án Fusion Suites, dự án Ecotown Phú Mỹ và dự án Tây 3/2 – dự án này có tỷ suất lợi nhuận cao. Bên cạnh đó việc chuyển nhượng tài sản nhà dịch vụ 03 chung cư 15 tầng TTTM cũng làm thu nhập khác tăng mạnh. Do đó, doanh thu và lợi nhuận riêng quý 4 năm 2019 tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Vũng Tàu, ngày 21 tháng 01 năm 2020

Người lập



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

PHỤ LỤC 01

Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

STT	Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
I	NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH					
1	Số dư đầu năm	37.250.966.727	15.961.994.832	5.570.259.268	2.372.143.826	61.155.364.653
2	Số tăng trong kỳ	101.236.500	-	3.675.096.364	323.837.932	4.100.170.796
	- Mua sắm mới	-	-	3.675.096.364	323.837.932	3.998.934.296
	- Xây dựng mới	101.236.500	-	-	-	101.236.500
3	Giảm trong kỳ	(372.161.819)	-	(800.102.602)	-	(1.172.264.421)
	- Nhượng bán	(372.161.819)	-	(800.102.602)	-	(1.172.264.421)
	- Giảm khác	-	-	-	-	-
4	Số dư cuối kỳ	36.980.041.408	15.961.994.832	8.445.253.030	2.695.981.758	64.083.271.028
II	GIÁ TRỊ HAO MÓN LUY KẾ					
1	Số dư đầu năm	17.223.210.589	15.958.419.270	3.532.224.525	1.411.461.165	38.125.315.549
	Khấu hao trong kỳ	1.356.546.138	3.575.562	539.940.588	359.255.988	2.259.318.276
	Giảm trong kỳ	(131.411.394)	-	(800.102.602)	-	(931.513.996)
2	Số dư cuối kỳ	18.448.345.333	15.961.994.832	3.272.062.511	1.770.717.153	39.453.119.829
III	GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH					
	Tại ngày đầu năm	20.027.756.138	3.575.562	2.038.034.743	960.682.661	23.030.049.104
	Tại ngày cuối kỳ	18.531.696.075	-	5.173.190.519	925.264.605	24.630.151.199

PHỤ LỤC 02
VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
SỐ DƯ ĐẦU NĂM TRƯỚC	450.789.260.000	92.782.616.738	(10.790.000)	69.585.227.335	82.382.696.994	695.529.011.067
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	103.415.850.873	103.415.850.873
- Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(7.986.271.861)	-	-	(7.986.271.861)
- Trả cổ tức bằng cp 12% năm 2017	53.523.410.000	-	-	-	(53.523.410.000)	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	8.007.037.163	(18.414.877.326)	(10.407.840.163)
- Biến động khác	-	-	-	-	-	-
SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY	504.312.670.000	92.782.616.738	(7.997.061.861)	77.592.264.498	113.860.260.541	780.550.749.916
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	144.799.319.953	144.799.319.953
- Phát hành cổ tức 15% cổ phiếu ⁽ⁱⁱ⁾	74.931.730.000	-	-	-	(74.931.730.000)	-
- Thưởng cổ phiếu ESOP từ CP quỹ ⁽ⁱⁱ⁾	-	(7.997.061.861)	7.997.061.861	-	-	-
- Mua CP lẻ làm CP quỹ ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	(8.290.500)	-	-	(8.290.500)
- Trích lập các quỹ ⁽ⁱ⁾	-	-	-	10.341.585.087	(21.717.328.683)	(11.375.743.596)
- Biến động khác	-	-	-	-	-	-
SỐ DƯ CUỐI KỲ	579.244.400.000	84.785.554.877	(8.290.500)	87.933.849.585	162.010.521.811	913.966.035.773

(i) Công ty phân phối lợi nhuận năm 2018 theo nghị quyết đại hội cổ đông thường niên số 26/NQ.ĐHCD ngày 20/4/2019

(ii) Công ty phát hành cổ phiếu để chia cổ tức năm 2018 cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 15% và mua lại cổ phiếu để làm cổ phiếu quỹ từ việc chi trả cổ tức theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 28/NQ.ĐHCD ngày 23/4/2019.

Và Công ty dùng 476.780 cổ phiếu quỹ để chia thưởng (không thu tiền) cho cán bộ công nhân viên Công ty.

100000

100000