

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



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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
➤ Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	07– 34
Phụ lục 01 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình	35
Phụ lục 02 – Vốn chủ sở hữu	36



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	01/01/2019(*)	31/12/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.299.827.864.969	1.528.437.838.760
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	83.927.333.026	53.906.700.367
1. Tiền	111		15.707.333.026	53.906.700.367
2. Các khoản tương đương tiền	112		68.220.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	4.194.191.284	9.543.980.484
1. Chứng khoán kinh doanh	121		4.194.906.075	9.544.906.075
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122		(714.791)	(925.591)
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		559.689.099.917	526.517.562.284
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	228.072.252.800	324.543.736.629
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	321.749.505.600	189.728.037.662
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	17.791.342.640	15.647.908.611
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(7.924.001.123)	(3.402.120.618)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	650.471.662.333	937.710.713.902
1. Hàng tồn kho	141		650.770.709.952	938.009.761.521
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(299.047.619)	(299.047.619)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.545.578.409	758.881.723
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.545.578.409	758.715.814
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			165.909
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		338.617.967.357	970.364.927.304
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		23.250.000.000	23.250.000.000
1. Phải thu dài hạn khách hàng				
2. Phải thu dài hạn khác		V.5b	23.250.000.000	23.250.000.000
II. Tài sản cố định	220		44.742.251.982	560.587.529.005
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	42.390.651.982	43.264.529.005
- Nguyên giá	222		106.433.320.324	110.648.735.791
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(64.042.668.342)	(67.384.206.786)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			

Ghi chú: () Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	01/01/2019(*)	31/12/2019
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	2.351.600.000	517.323.000.000
- Nguyên giá	228		2.458.800.000	517.458.800.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(107.200.000)	(135.800.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	41.015.087.139	44.114.681.106
- Nguyên giá	231		49.263.293.677	53.544.438.527
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.248.206.538)	(9.429.757.421)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	200.114.292.914	268.989.986.218
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		200.114.292.914	268.989.986.218
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	26.329.361.352	21.736.099.555
1. Đầu tư vào công ty con	251			-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		9.099.361.352	8.836.099.555
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		15.550.000.000	11.220.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2c	1.680.000.000	1.680.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.166.973.970	51.686.631.420
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		3.048.165.737	14.014.323.187
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		118.808.233	118.808.233
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	
4. Lợi thế thương mại	245		-	37.553.500.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.638.445.832.326	2.498.802.766.064

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	01/01/2019(*)	31/12/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		835.654.245.026	1.370.297.516.458
I. Nợ ngắn hạn	310		533.925.881.811	817.869.581.583
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	57.271.137.362	76.184.320.201
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	25.549.008.302	33.041.635.575
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	31.839.406.995	43.464.873.776
4. Phải trả người lao động	314		3.624.763.756	5.828.464.725
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	4.768.607.047	2.495.333.400
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	100.057.315.364	224.866.758.381

Ghi chú: (*) Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	01/01/2019(*)	31/12/2019
7. Doanh thu chưa thực hiện				-
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	308.715.500.512	430.434.724.787
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.100.142.473	1.553.470.738
II. Nợ dài hạn	330		301.728.363.215	552.427.934.875
3. Phải trả dài hạn khác	337		1.541.943.120	1.726.786.283
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	297.017.847.346	481.837.659.245
6. Thuế TN hoãn lại phải trả	347			67.000.000.000
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.168.572.749	1.863.489.347
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		802.791.587.300	1.128.505.249.606
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	802.791.587.300	1.128.505.249.606
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		504.312.670.000	579.244.400.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		504.312.670.000	579.244.400.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		92.782.616.738	84.785.554.877
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(8.217.561.861)	(8.290.500)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		78.493.589.494	89.028.922.140
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		117.657.696.518	163.497.000.827
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		13.013.633.322	20.601.767.962
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		104.644.063.196	142.895.232.865
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		17.762.576.411	211.957.662.262
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.638.445.832.326	2.498.802.766.064

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Lê Viết Liên

Lập, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Ghi chú: (*) Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 HỢP NHẤT

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2019	Năm 2018(*)	Năm 2019	Năm 2018(*)
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	01	VI.01	351.269.488.587	228.178.260.317	821.828.646.714	715.923.254.111
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.02	37.935.455	9.090.909	37.935.455	662.911.637
3. Doanh thu thuần về bán hàng & CCDV	10	VI.03	351.231.553.132	228.169.169.408	821.790.711.259	715.260.342.474
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	222.937.895.601	132.742.366.796	582.383.885.985	539.049.834.359
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & CCDV	20		128.293.657.531	95.426.802.612	239.406.825.274	176.210.508.115
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	569.393.799	997.326.516	7.244.184.197	8.169.138.386
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	8.547.454.887	6.033.699.651	18.117.963.537	17.904.579.087
Trong đó: chi phí lãi vay	23		7.140.205.687	6.033.873.251	16.710.602.737	17.904.740.287
8. Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.035.542.605)	75.474.261	(763.261.797)	211.769.732
9. Chi phí bán hàng	25		7.614.935.751	8.329.328.954	14.441.152.274	13.189.230.875
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		13.291.398.543	10.516.199.625	36.585.789.758	33.494.776.993
11. Lợi nhuận từ hoạt động KD	30		98.373.719.544	71.620.375.159	176.742.842.105	120.002.829.278
12. Thu nhập khác	31	VI.07	6.920.887.516	273.368.031	7.539.560.300	10.966.432.040
13. Chi phí khác	32	VI.08	1.545.290.342	21.433.665	2.149.347.897	266.556.434
14. Lợi nhuận khác	40		5.375.597.174	251.934.366	5.390.212.403	10.699.875.606
15. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		103.749.316.718	71.872.309.525	182.133.054.508	130.702.704.884
16. CP thuế TNDN hiện hành	51		22.640.176.763	13.977.140.060	37.730.154.249	24.729.552.411
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		81.109.139.955	57.895.169.465	144.402.900.259	105.973.152.473
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		80.851.060.324	57.136.127.059	142.895.732.865	104.644.063.196
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		258.079.631	759.042.406	1.507.167.394	1.329.089.277

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Lập, ngày 22 tháng 01 năm 2020

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2019 đến 31/12/2019

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 ^(*)
1	2	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	182.133.054.508	130.702.704.884
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	6.684.954.477	6.256.559.178
- Các khoản dự phòng	03	(5.826.753.107)	3.377.374.951
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(12.427.110.240)	(18.765.536.029)
- Chi phí lãi vay	06	16.710.602.737	17.904.740.287
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	187.274.748.375	139.475.843.271
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	178.176.265.924	(391.406.973.172)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(356.114.744.873)	140.997.845.954
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	143.171.132.040	(48.779.784.369)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(10.179.294.855)	490.028.134
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(5.350.000.000)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(16.710.602.737)	(17.905.135.025)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(26.123.974.704)	(11.649.056.540)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(12.374.192.767)	(9.777.692.812)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	81.769.336.403	(198.554.924.559)
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	(11.098.530.362)	(5.974.275.484)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	7.718.218.182	11.818.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.680.000.000)



Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 ^(*)
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	(426.520.000.000)	(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	7.109.597.444	8.860.628.191
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(417.440.714.736)	114.772.291.868
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành CP, 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	827.389.317.498	475.629.357.269
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(520.850.281.324)	(392.658.095.644)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(880.000.000)	(640.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	305.650.745.674	74.344.989.764
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(30.020.632.659)	(9.437.642.927)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	83.927.333.026	93.364.975.953
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	53.906.700.367	83.927.333.026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Viết Liên

Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Lập, ngày 22 tháng 01 năm 2020

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang công ty Cổ phần theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 3500444601 (số cũ 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, 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, 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.

- ✦ Tên công ty bằng tiếng Việt: **Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu**
- ✦ Tên giao dịch quốc tế: **Ba Ria - Vung Tau house development joint stock company.**
- ✦ Tên viết tắt: **HODECO**
- ✦ Trụ sở chính: Tầng 3, Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, TP.Vũng Tàu
- ✦ Điện thoại: 064.3856274 Fax: 064.3856205
- ✦ Email: info@hodeco.vn Website: www.hodeco.vn

Các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính:

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3501772161 đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 01 năm 2011, thay đổi lần thứ 01: ngày 06/5/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	60%
Công ty Cổ phần Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3501773863 đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 2011, đăng ký thay đổi lần thứ 01: ngày 08 tháng 3 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất vật liệu xây dựng, bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng; Xây lắp; kinh doanh bất động sản.	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu (*)	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3502393695 đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 04 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Xây dựng nhà để ở	59%
Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu			
Công ty Cổ phần	Giấy chứng nhận đăng ký doanh	Sản xuất bê tông và các	35%

Đầu tư Xây dựng nghiệp công ty cổ phần số sản phẩm từ xi măng,
Hodeco 3501773888 đăng ký lần đầu ngày vữa; Xây lắp.
19 tháng 01 năm 2011 do Sở Kế
hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa –
Vũng Tàu cấp

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 12.095.000 cổ phần tương đương 59% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu.

2. Ngành nghề kinh doanh

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

Vốn điều lệ: 579.244.400.000 đồng.

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng 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

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính được lập bằng theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung tại Việt Nam. Các nguyên tắc này bao gồm các quy định tại các Chuẩn mực, Hệ thống kế toán và các quy định về kế toán hiện hành tại Việt Nam.

2. Cơ sở hợp nhất

Các công ty con

Các công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con sẽ được đưa vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày mua, là ngày công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con bị thanh lý được đưa vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho tới ngày thanh lý.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

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

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (đồng) được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế trên thị trường ngoại tệ (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.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Theo giá 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được (do đánh giá của Ban giám đốc về giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí liên quan ước tính để hoàn thành sản phẩm và cả chi phí bán hàng ước tính).

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

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh.

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	10 - 50 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 khác	03 - 05 năm
- Tài sản cố định vô hình	03 - 05 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được tính, trích khấu hao như TSCĐ khác của công ty.

7. Kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

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

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Phương pháp vốn chủ sở hữu là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư khác:

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

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

Theo Thông tư số 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.

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. Cổ phiếu quỹ

Khi cổ phần trong vốn chủ sở hữu được mua lại, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu.

14. Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trong kỳ cổ tức được công bố.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất áp dụng tại ngày kết thúc năm tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán do điều



chính các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính:

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

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



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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế:

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

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

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

18. 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).

19. 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.

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

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
- Tiền mặt	26.060.453.309	1.248.159.278
- Tiền gửi ngân hàng	27.846.247.058	14.459.173.748
- Các khoản tương đương tiền	-	68.220.000.000
Ngân hàng BIDV CN Vũng Tàu	-	20.000.000.000
Ngân hàng OCB CN Vũng Tàu ^(*)	-	39.220.000.000
Ngân hàng BIDV CN Côn Đảo	-	9.000.000.000
Cộng:	53.906.700.367	83.927.333.026

2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2019 VND			01/01/2019 VND		
	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.*

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
^(*) Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		
Số đầu kỳ	(714.791)	(875.991)
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.

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết		
Công ty CP Đầu tư và XD HODECO (560.000 CP - 35%)	6.117.299.555	6.880.561.352
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn (271.880CP - 34%)	2.718.800.000	2.218.800.000
Cộng:	8.836.099.555	9.099.361.352

(*) Công ty con – Công ty CP XD Bất động sản Hodeco đầu tư vào Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn với tỷ lệ góp vốn 30%.

c/ Đầu tư dài hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Trái phiếu	1.680.000.000	1.680.000.000	1.680.000.000	1.680.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	1.680.000.000	1.680.000.000	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, tại ngày 19/12/2018; Mệnh giá một trái phiếu: 10.000.000 đồng/trái phiếu; Thời hạn trái phiếu: 7 năm; Ngày phát hành: 19/12/2018; Ngày đáo hạn: 19/12/2025;

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2019 VND		01/01/2019 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	60.937.820.671	(3.182.760.618)	54.778.530.547	(3.152.751.123)
Cộng:	324.543.736.629	(3.402.120.618)	228.072.252.800	(3.372.111.123)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 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	
Công ty CP sản xuất thương mại Lý Bảo Minh	-	2.845.941.000
Công ty Anh Cường Thịnh	4.235.798.352	-
Các nhà cung cấp khác	25.332.224.564	7.401.584.354
Cộng:	189.728.037.662	321.749.505.600

(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 31/12/2019 Công ty đã trả trước cho ông Châu Anh Dũng 131,4 tỷ đồng.

5. Phải thu ngắn hạn khác

a. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	7.422.440.586	-	6.932.944.202	-
Phải thu khác	8.225.468.025	-	10.858.398.438	(4.551.890.000)
Cộng:	15.647.908.611	-	17.791.342.640	(4.551.890.000)

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	1.209.914.412	1.552.695.190
- Công cụ, dụng cụ	19.592.684.181	11.300.895
- Thành phẩm	1.848.382.053	1.291.153.503
(*) Chi phí SX, KD dở dang	859.763.677.156	582.256.157.073
(**) Hàng hóa bất động sản	55.493.672.762	65.550.695.747
- Hàng hóa khác	101.430.957	108.707.544
Cộng giá gốc hàng tồn kho:	938.009.761.521	650.770.709.952
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(299.047.619)	(299.047.619)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho:	937.710.713.902	650.471.662.333

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
(*) Chi phí SX, KD dở dang	859.763.677.156	582.256.157.073
- 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 nhà ở và dịch vụ công cộng P12 (49ha)	460.926.994.796	344.051.220.248
- 10.000m ² 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 (63.400m ²)	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
- Khác	14.147.482.505	5.448.595.343

	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 NKKN	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 NKKN)	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 (2.641,1m ²)	43.871.307.774	43.615.740.433
- Đất Bãi Dầu núi lớn 13.500 m ²	68.772.092.491	
- 7.591,6m ² 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 (Phụ lục 01 trang 35)

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chuyển giao công nghệ	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
<i>Số dư đầu năm</i>	2.180.000.000	50.000.000	228.800.000	2.458.800.000
Tăng trong kỳ ⁽ⁱ⁾	515.000.000.000			515.000.000.000
<i>Số dư cuối kỳ</i>	517.180.000.000	50.000.000	228.800.000	517.458.800.000
Giá trị hao mòn lũy kế				
<i>Số dư đầu năm</i>		50.000.000	57.200.000	107.200.000
Khấu hao trong kỳ			28.600.000	28.600.000
<i>Số dư cuối kỳ</i>		50.000.000	85.800.000	135.800.000
Giá trị còn lại				
- Tại ngày đầu năm	2.180.000.000		171.600.000	2.351.600.000
- Tại ngày cuối kỳ	517.180.000.000		143.000.000	517.323.000.000

(i) Quyền sử dụng đất Khu du lịch Đại Dương tại phường 11, Tp. Vũng Tàu

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	01/01/2019
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Tín Long	1.670.913.700	4.270.913.700
Công ty TNHH Văn Tuyên	68.313.136	1.765.486.722
Công ty CP Thương mại 125	378.163.340	284.169.865
Công ty TNHH Anh Cường Thịnh		4.431.086.477
Công ty CP Tân Thành Nam	4.977.981.630	4.736.840.757
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	3.471.938.000	13.072.879.230
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 Đầu 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	
Cty CP Phát Triển Thương Mại Phúc		
Minh	8.960.461.500	5.605.159.200
Các nhà cung cấp khác	28.388.961.263	20.528.579.526
Cộng	76.184.320.201	57.271.137.362
Phải trả người bán là các bên liên quan	3.471.938.000	8.045.439.181
Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco	3.471.938.000	8.045.439.181

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Giá trị	Giá trị
Các khách hàng mua bất động sản	32.910.936.475	24.625.563.901
Các khách hàng khác	130.699.100	923.444.401
Cộng:	33.041.635.575	25.549.008.302

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2019 VND	Số phải nộp VND	Số thực nộp VND	31/12/2019 VND
- Thuế GTGT	8.251.595.750	20.549.396.631	20.768.638.163	8.032.354.218
- Thuế TNDN	23.179.250.969	37.670.344.725	26.064.165.180	34.785.430.514
- Thuế TNCN	408.560.276	4.341.598.615	4.103.069.847	647.089.044
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	501.818.191	501.818.191	-
- Các loại thuế khác	-	907.728.714	907.728.714	-
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	3.082.548.160	3.082.548.160	-
Cộng:	31.839.406.995	67.053.435.036	55.427.968.255	43.464.873.776

	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		356.016.431
- Chung cư lô B - 199 NKKN		716.086.658
- 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
- Chi phí phải trả khác	328.147.202	131.784.495
Cộng:	2.495.333.400	4.768.607.047

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
15. Phải trả ngắn hạn khác		
- Kinh phí công đoàn	103.154.530	130.542.990
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	40.087.886	131.695.602
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.063.000.000	5.174.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	219.660.515.965	94.621.076.772
<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>Đăng Vãn Tàu-Góp vốn LD DA 34.939m2, P10</i>	<i>13.440.443.284</i>	<i>13.440.443.284</i>
<i>Đăng Vãn Tàu-Nộp tiền SDD 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>Góp Vốn dự án The light city⁽ⁱⁱ⁾</i>	<i>148.700.000.000</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>9.532.493.696</i>	<i>2.895.735.372</i>
Cộng:	224.866.758.381	100.057.315.364

(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

a/ Vay ngắn hạn	31/12/2019		Tăng/(giảm) trong kỳ		01/01/2019	
	VND		VND		VND	
Vay ngắn hạn	318.880.444.756	92.550.265.561	226.330.179.195			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽ⁱ⁾	83.950.281.975	29.421.471.223	54.528.810.752			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽ⁱⁱ⁾	19.928.667.714	(23.611.732.286)	43.540.400.000			
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽ⁱⁱⁱ⁾	83.187.326.151	25.226.357.708	57.960.968.443			
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ^(iv)	27.700.000.000	(17.600.000.000)	45.300.000.000			
Công ty TNHH Lương Gia ^(v)	25.000.000.000	-	25.000.000.000			
Vay các cá nhân khác ^(vi)	79.114.168.916	79.114.168.916	-			
Vay dài hạn đến hạn trả	111.554.280.031	29.168.958.714	82.385.321.317			
Ngân hàng TMCP Quân đội, CN Vũng Tàu ^(vii)	1.615.479.996	(4)	1.615.480.000			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu ^(viii)	68.482.916.035	50.482.916.035	18.000.000.000			
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ^(ix)	12.415.548.000	(4.962.115.714)	17.377.663.714			
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ^(x)	4.333.336.000	(4.000.000.001)	8.333.336.001			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ^(xi)	22.000.000.000	(15.058.841.602)	37.058.841.602			
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ^(xii)	2.707.000.000	2.707.000.000	-			
Cộng	430.434.724.787	121.719.224.275	308.715.500.512			

(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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/600327/HĐTĐ 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 31/12/2019: 4.200.000.000 đồng.

Hợp đồng số 01/2018/600377/HĐTĐ ngày 31/10/2018; Hạn mức vay: 5.000.000.000 đồng; 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: 6,5%/năm; Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận QSD đất số 02 Trương Công Định, phường 2, 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.

Hợp đồng số 01/2019/600377/HĐTĐ ngày 21/06/2019; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến ngày 21/6/2020; 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: 6,5%/năm; Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận QSD đất số T803840 tại số 02 Trương Công Định, phường 2, Tp. Vũng Tàu và Giấy chứng nhận QSD đất số 777472652400147 tại số 17H3 Trung tâm thương mại, phường 7, Tp. Vũng Tàu của ông Bạch Trọng Định và bà Đỗ Thị Như Mai; và Giấy chứng nhận QSD đất số BX333513.AL490522.AL490523.AL490518,AK775295,AK874868 tại xã Hắc Dịch, huyện Tân Thành tỉnh BRVT của ông Nguyễn Hữu Hùng và bà Nguyễn Thị Tuyết Thanh. Số dư nợ vay tại 31/12/2019: 14.438.786.898 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/HĐHM 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 tại thửa đất số 574, tờ bản đồ số 12 phường Thới Bình, 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; Đất và tài sản gắn liền với đất tại 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/PLHD-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; 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
Lãi khoản vay của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; kỳ hạn vay: 2 tháng – 6 tháng, lãi suất 1%/tháng.

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019: 79.114.168.916 đồng

(7) 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. Trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 1.615.479.996 đồng.

(8) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Dầu tu 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

(9) Là khoản vay dài hạn 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 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.

(10) 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).

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

Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: 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.

(12) 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	31/12/2019	Tăng/(giảm) trong kỳ	01/01/2019
	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT, CN Vũng Tàu ⁽ⁱ⁾	190.518.272.368	57.748.356.333	132.769.916.035
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽ⁱⁱ⁾	11.958.020.864	(17.377.657.998)	29.335.678.862
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ⁽ⁱⁱⁱ⁾	2.166.660.000	(333.335.999)	2.499.995.999
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ^(iv)	215.241.580.238	85.241.580.238	130.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội ^(v)	796.830.017	(1.615.426.433)	2.412.256.450
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ^(vi)	61.156.295.758	61.156.295.758	-
Cộng	481.837.659.245	184.819.811.899	297.017.847.346

i. 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
- ii. 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.
- 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: Thừa đất số 04, tờ bản đồ số 64, phường 11, Tp. Vũng Tàu và Thừa 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).
- iv. 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-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; 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.

- 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.
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 31/12/2019 là 796.830.017 đồng.
- vi. 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/HHTDHD.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).

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 36)

17.2. Vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
+ 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

	31/12/2019	01/01/2019
	Cổ phần	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 HỢP NHẤT.

	Quý 4/2019	Quý 4/2018
	VND	VND
01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
+ Doanh thu bán hàng	25.212.895.938	32.258.552.374
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.667.499.743	6.785.802.558
+ Doanh thu hợp đồng xây dựng	13.661.016.364	26.545.129.092
+ Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	301.728.076.542	162.588.776.293
Cộng:	351.269.488.587	228.178.260.317

	Quý 4/2019	Quý 4/2018
	VND	VND
02. Các khoản giảm trừ doanh thu		
+ Giảm giá hàng bán	37.935.455	9.090.909
+ Hàng bán bị trả lại	-	-
Cộng:	37.935.455	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 trao đổi hàng hóa	25.212.895.938	32.258.552.374
- Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	10.667.499.743	6.776.711.649
- Doanh thu thuần hợp đồng XD	13.623.080.909	26.545.129.092
- Doanh thu thuần kinh doanh BĐS	301.728.076.542	162.588.776.293
Cộng:	351.231.553.132	228.169.169.408
	Quý 4/2019	Quý 4/2018
	VND	VND
04. Giá vốn hàng bán		
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	22.769.324.353	29.357.807.086
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	11.404.445.196	22.896.701.012
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.833.289.238	3.801.563.994
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	181.930.836.814	76.686.294.704
Cộng:	222.937.895.601	132.742.366.796
	Quý 4/2019	Quý 4/2018
	VND	VND
05. Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.378.870	575.299.936
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	57.243.814	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	496.632.500	280.000.000
- Lãi bán hàng trả chậm, trả góp	-	141.938.000
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	138.615	88.580
Cộng:	569.393.799	997.326.516

	<u>Quý 4/2019</u> <u>VND</u>	<u>Quý 4/2018</u> <u>VND</u>
06. Chi phí tài chính		
- Chi phí lãi vay	7.140.205.687	6.033.873.251
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	1.380.000.000	-
- Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	27.150.000	-
- Dự phòng giảm giá khoản đầu tư ngắn hạn	99.200	(173.600)
Cộng:	<u><u>8.547.454.887</u></u>	<u><u>6.033.699.651</u></u>
	<u>Quý 4/2019</u> <u>VND</u>	<u>Quý 4/2018</u> <u>VND</u>
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	239.069.334	240.868.031
Cộng:	<u><u>6.920.887.516</u></u>	<u><u>273.368.031</u></u>
	<u>Quý 4/2019</u> <u>VND</u>	<u>Quý 4/2018</u> <u>VND</u>
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	3.442.000
- Các khoản khác	176.222.996	17.991.665
Cộng:	<u><u>1.545.290.342</u></u>	<u><u>21.433.665</u></u>
	<u>Quý 4/2019</u> <u>VND</u>	<u>Quý 4/2018</u> <u>VND</u>
09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
- Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	36.334.579.938	29.069.072.264
- Chi phí nhân công	15.902.159.233	14.858.396.990
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.811.486.446	2.779.754.047
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.405.185.215	1.435.782.904
- Chi phí khác bằng tiền	8.207.975.984	10.405.308.844
Cộng:	<u><u>63.661.386.816</u></u>	<u><u>58.548.315.049</u></u>

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Báo cáo bộ phận chính yếu

a, Theo lĩnh vực kinh doanh:

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

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

Quý 4/2019 – 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	13.623.080.909	35.880.395.681	351.231.553.132
Chi phí bộ phận	(181.930.836.814)	(11.404.445.196)	(29.602.613.591)	(222.937.895.601)
Kết quả kinh doanh bộ phận	119.797.239.728	2.218.635.713	6.277.782.090	128.293.657.531
Doanh thu tài chính				569.393.799
Chi phí tài chính				8.547.454.887
Lãi trong cty liên kết				(1.035.542.605)
Chi phí bán hàng				7.614.935.751
Chi phí quản lý DN				13.291.398.543
Thu nhập khác				6.920.887.516
Chi phí khác				1.545.290.342
Thuế TNDN hiện hành				22.640.176.763
Thuế TNDN hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế				81.109.139.955

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		5.763.467.637
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	5.763.467.637
- Phải trả về thi công xây dựng		(3.471.938.000)
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

Đơn vị tính: đồng

Nội dung	Quý 4/2018	Quý 4/2019	Chênh lệch
Doanh thu thuần	228.169.169.408	351.231.553.132	123.062.383.724
Lợi nhuận sau thuế	57.895.169.465	81.109.139.955	23.213.970.490

Doanh thu hợp nhất quý 4/2019 tăng 53,93%; lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 40,10% 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. Mặt khác, kinh doanh bê tông tươi cũng tăng mạnh so với cùng kỳ liền năm trước. Do đó, doanh thu và lợi nhuận hợp nhất quý 4 năm 2019 tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Vũng Tàu, ngày 02 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Lê Viết Liên

PHỤ LỤC 01

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

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	42.466.645.633	31.966.087.868	29.425.686.114	2.574.900.709	106.433.320.324
Số tăng trong kỳ	160.236.500	347.000.000	6.039.060.001	323.837.932	6.870.134.433
- Mua sắm mới	59.000.000	347.000.000	6.039.060.001	323.837.932	6.768.897.933
- Xây dựng mới	101.236.500	-	-	-	101.236.500
Giảm trong kỳ	(372.161.819)	-	(2.282.557.147)	-	(2.654.718.966)
- Nhượng bán	(372.161.819)	-	(2.282.557.147)	-	(2.654.718.966)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	42.254.720.314	32.313.087.868	33.182.188.968	2.898.738.641	110.648.735.791
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	21.623.029.296	25.012.580.854	15.821.225.315	1.585.832.877	64.042.668.342
- Khấu hao trong kỳ	1.448.372.315	1.132.170.519	2.526.594.350	367.666.410	5.474.803.594
- Giảm trong kỳ	(131.411.394)	-	(2.001.853.756)	-	(2.133.265.150)
Số dư cuối kỳ	22.939.990.217	26.144.751.373	16.345.965.909	1.953.499.287	67.384.206.786
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
- Tại ngày đầu năm	20.843.616.337	6.953.507.014	13.604.460.799	989.067.832	42.390.651.982
- Tại ngày cuối kỳ	19.314.730.097	6.168.336.495	16.836.223.059	945.239.354	43.264.529.005

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

Chi tiết	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	LNST chưa phân phối và các quỹ		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
				Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		
SỐ DƯ ĐẦU 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
- Tăng vốn kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	104.644.063.196	1.329.089.277	105.973.152.473
- Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(7.986.271.861)	-	-	-	(7.986.271.861)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	8.057.795.365	(18.567.151.933)	-	(10.509.356.568)
- Trả cổ tức	53.523.410.000	-	-	-	(53.523.410.000)	(640.000.000)	(640.000.000)
- Biến động khác	-	-	-	-	(67.677.602)	(67.677.602)	(67.677.602)
SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY	504.312.670.000	92.782.616.738	(8.217.561.861)	78.493.589.494	117.657.696.518	17.762.576.411	802.791.587.300
- Tăng vốn kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	142.895.232.865	1.507.667.394	144.402.900.259
- Mua CP lẻ làm CP quỹ	-	-	(8.290.500)	-	-	-	(8.290.500)
- Dùng CP quỹ trả ESOP	-	(7.997.061.861)	7.997.061.861	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	10.535.332.646	(22.124.198.556)	(142.081.543)	(11.730.947.453)
- Trả cổ tức	74.931.730.000	-	-	-	(74.931.730.000)	(880.000.000)	(880.000.000)
- Biến động khác	-	-	220.500.000	-	-	193.709.500.000	193.930.000.000
SỐ DƯ CUỐI KỲ	579.244.400.000	84.785.554.877	(8.290.500)	89.028.922.140	163.497.000.827	211.957.662.262	1.128.505.249.606

H
O
D
E
C
O

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU
BA RIA – VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Tầng 3, HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Tp.Vũng Tàu
Tel: (0254) 3856 274 - Fax: (0254) 3856 205
Email: info@hodeco.vn - website: www.hodeco.vn

