

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



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 1 - 2020**

Vũng Tàu, tháng 04/2020

NỘI DUNG

	Trang
➤ Bảng cân đối kế toán	<i>01 – 03</i>
➤ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	<i>04</i>
➤ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	<i>05-06</i>
➤ Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	<i>07– 34</i>
Phụ lục 01 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình	<i>35</i>
Phụ lục 02 – Vốn chủ sở hữu	<i>36</i>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2020	01/01/2020(*)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.327.339.855.800	1.530.509.735.323
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	61.038.705.692	53.905.871.780
1. Tiền	111		61.038.705.692	53.905.871.780
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	9.544.085.884	9.543.980.484
1. Chứng khoán kinh doanh	121		9.544.906.075	9.544.906.075
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122		(820.191)	(925.591)
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		442.087.410.113	529.582.793.452
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	237.133.716.691	327.571.986.301
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	185.147.498.573	189.760.325.662
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	23.198.314.598	15.642.601.238
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.392.119.749)	(3.392.119.749)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	813.448.358.756	936.718.207.884
1. Hàng tồn kho	141		813.747.406.375	937.017.255.503
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(299.047.619)	(299.047.619)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.221.295.355	758.881.723
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		732.494.100	758.715.814
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		435.407.682	165.909
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		53.393.573	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.240.282.597.889	932.815.460.428
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		852.445.687.594	560.589.495.671
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	337.309.837.594	43.266.495.671
- Nguyên giá	222		406.509.225.960	110.648.735.791
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(69.199.388.366)	(67.382.240.120)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	515.135.850.000	517.323.000.000
- Nguyên giá	228		515.278.800.000	517.458.800.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(142.950.000)	(135.800.000)

Ghi chú: (*) Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/01/2020 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 chuyển sang.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2020	01/01/2020(*)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	43.816.320.368	44.114.681.106
- Nguyên giá	231		53.544.438.527	53.544.438.527
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9.728.118.159)	(9.429.757.421)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		261.879.696.874	268.989.986.218
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7	261.879.696.874	268.989.986.218
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	21.549.495.904	21.741.891.013
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		8.649.495.904	8.841.891.013
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.220.000.000	11.220.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	0
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		37.341.397.149	14.129.406.420
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		37.222.588.916	14.010.598.187
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.567.622.453.689	2.463.325.195.751

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2020	01/01/2020(*)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.371.553.942.670	1.305.747.840.920
I. Nợ ngắn hạn	310		876.122.531.488	820.319.906.045
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	77.976.521.560	76.214.612.551
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	43.769.091.936	33.040.535.575
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	47.989.747.963	43.685.985.888
4. Phải trả người lao động	314		4.593.905.666	5.828.464.725
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	61.832.228.020	4.667.463.400
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	225.419.212.529	224.894.648.381
7. Doanh thu chưa thực hiện			-	
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	414.274.607.049	430.434.724.787
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		267.216.765	1.553.470.738

Ghi chú: (*) Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/01/2020 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 chuyển sang.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2020	01/01/2020(*)
II. Nợ dài hạn	330		495.431.411.182	485.427.934.875
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	
3. Phải trả dài hạn khác	337		1.723.479.556	1.726.786.283
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	491.844.442.279	481.837.659.245
6. Thuế TN hoãn lại phải trả	347			
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.863.489.347	1.863.489.347
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.196.068.511.019	1.157.577.354.831
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	1.196.068.511.019	1.157.577.354.831
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		579.244.400.000	579.244.400.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411 a		579.244.400.000	579.244.400.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411 b		-	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		84.785.554.877	84.785.554.877
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(8.290.500)	(8.290.500)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		89.028.922.140	89.028.922.140
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		203.341.214.126	165.284.655.814
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421 a		161.284.655.812	20.601.767.963
- LNST chưa phân phối kỳ này	421 b		42.056.558.314	144.682.887.851
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		239.676.710.376	239.242.112.500
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		2.567.622.453.689	2.463.325.195.751

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 24 tháng 04 năm 2020

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Ghi chú: (*) Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/01/2020 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 chuyển sang.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 Năm 2020	Quý 1 Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	01	VI.01	150.761.346.189	112.968.644.830
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & CCDV	10	VI.02	150.761.346.189	112.968.644.830
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	78.462.562.962	89.436.696.543
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & CCDV	20		72.298.783.227	23.531.948.287
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	1.141.086.657	1.366.122.186
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	8.857.855.781	3.265.255.579
Trong đó: chi phí lãi vay	23		8.857.961.181	3.265.137.779
8. Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(192.395.108)	53.663.248
9. Chi phí bán hàng	25		1.573.105.961	3.546.042.836
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		9.510.820.728	7.483.671.001
11. Lợi nhuận từ hoạt động KD	30		53.305.692.306	10.656.764.305
12. Thu nhập khác	31	VI.06	539.826.800	844.820.383
13. Chi phí khác	32	VI.07	12.651.814	2.157.036
14. Lợi nhuận khác	40		527.174.986	842.663.347
15. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		53.832.867.292	11.499.427.652
16. CP thuế TNDN hiện hành	51		11.341.711.103	2.329.084.473
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		42.491.156.189	9.170.343.179
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		42.056.558.312	9.362.262.608
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		434.597.877	(191.919.429)

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 24 tháng 04 năm 2020

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 31/03/2020

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019
1	2	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	53.832.867.292	11.499.427.652
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	2.122.658.984	1.523.118.503
- Các khoản dự phòng	3	(105.400)	(5.627.203.904)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(942.895.549)	(1.419.785.434)
- Chi phí lãi vay	6	8.857.961.181	3.265.137.779
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	63.870.486.508	9.240.694.596
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	114.593.263.966	(54.370.373.978)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	130.380.138.472	(9.566.646.497)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	35.042.108.359	42.999.784.383
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(23.185.769.015)	(922.521.993)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(5.350.000.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(8.857.961.181)	(3.265.137.779)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(724.645.008)	(10.011.816.187)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(5.286.253.973)	(7.109.692.001)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	305.831.368.128	(38.355.709.456)
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	(293.680.490.169)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		31.923.698
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		-



Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019
1	2	4	5
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(500.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		4.551.890.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.135.290.657	1.366.122.186
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>	<i>(292.545.199.512)</i>	<i>3.769.935.884</i>
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		-
3. Tiền thu từ đi vay	33	111.783.022.443	109.351.237.602
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(117.936.357.147)	(76.103.951.338)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>(6.153.334.704)</i>	<i>33.247.286.264</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	7.132.833.912	(1.338.487.308)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	53.905.871.780	83.927.333.026
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	61.038.705.692	82.588.845.718

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc
Lập, ngày 24 tháng 04 năm 2020

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

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 Đầu tư Xây dựng Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3501773888 đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 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.	35%
--	--	--	-----

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 chỉnh 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 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.

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

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
- Tiền mặt	26.811.626.303	26.060.453.309
- Tiền gửi ngân hàng	34.227.079.389	27.845.418.471
- Các khoản tương đương tiền	-	
Cộng:	<u>61.038.705.692</u>	<u>53.905.871.780</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh

	31/03/2020			01/01/2020		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu						
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	9.544.906.075	9.544.085.884	(820.191)	9.544.906.075	9.543.980.484	(925.591)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN (BID)	1.055.791	235.600	(820.191)	1.055.791	130.200	(925.591)
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	82.952	82.952		82.952	82.952	
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)	4.193.767.332	4.193.767.332		4.193.767.332	4.193.767.332	
	5.350.000.000	5.350.000.000		5.350.000.000	5.350.000.000	
Cộng	<u>9.544.906.075</u>	<u>9.544.085.884</u>	<u>(820.191)</u>	<u>9.544.906.075</u>	<u>9.543.980.484</u>	<u>(925.591)</u>

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

	31/03/2020	31/03/2019
	VND	VND
Số đầu kỳ	(925.591)	(714.791)
Hoàn nhập dự phòng	105.400	(117.800)
Số cuối kỳ	(820.191)	(832.591)

b/ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2020		01/01/2020	
	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	11.220.000.000	11.220.000.000
Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức (1.122.000 CP)	11.220.000.000	11.220.000.000	11.220.000.000	11.220.000.000
Cty CP xây lắp Thừa Thiên Huế (605.000CP)	-	-	-	-

- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và XD HODECO (560.000 CP - 35%)	5.930.695.904	6.123.091.013
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn (271.880CP -21,75%)	2.718.800.000	2.218.800.000
Cộng:	8.649.495.904	8.341.891.013

() 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 21,75%.*

c/ Đầu tư dài hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/03/2020		01/01/2020	
	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

	31/03/2020		01/01/2020	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các Khách hàng mua bất động sản	183.517.574.820	(219.360.000)	263.605.915.958	(219.360.000)
Các Khách hàng khác	53.616.141.871	(3.172.759.749)	63.966.070.343	(3.172.759.749)
Cộng:	237.133.716.691	(3.392.119.749)	327.571.986.301	(3.392.119.749)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/03/2020		01/01/2020	
	VND		VND	
REDBUD OVERSEAS LIMITED	-		-	
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	1.586.181.442		4.530.587.463	
Nguyễn Thị Hạnh - đất Hải Đăng P.12	8.226.462.000		6.000.000.000	
Công ty CP EuroWindow	-		3.850.747.945	
Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco	5.763.467.637		5.763.467.637	
Công ty CP Kiến trúc và XD Nam Á	315.700.000		2.644.309.000	
Châu Anh Dũng ⁽ⁱ⁾	131.400.000.000		131.400.000.000	
Công ty TNHH TMDV Bãi Nhất	10.000.000.000		3.000.000.000	
Công ty TNHH Hàn Việt (HANVICO)	2.816.880.413		2.816.880.413	
Công ty cổ phần Phú Thành	1.690.303.560		1.690.303.560	
Công ty TNHH Giải Pháp Sóng Nam	1.677.150.640		1.048.219.150	
Công ty TNHH POOLTECH Việt Nam	4.751.662.801		4.660.471.201	
Các nhà cung cấp khác	16.919.690.080		22.355.339.293	
Cộng:	185.147.498.573		189.760.325.662	

(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 31/03/2020 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

	31/03/2020		01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	8.325.873.459	-	7.325.444.936	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	74.000.000	-	31.600.000	-
Phải thu khác	14.798.441.139	-	8.285.556.302	-
Cộng:	23.198.314.598	-	15.642.601.238	-

b. Phải thu dài hạn khác	31/03/2020	01/01/2020
	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.

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
6. Hàng tồn kho		
- Nguyên liệu, vật liệu	2.165.612.560	1.209.914.412
- Công cụ, dụng cụ	34.750.820	19.592.684.181
- Thành phẩm	2.262.255.176	1.848.382.053
(*) Chi phí SX, KD dở dang	694.374.091.665	858.771.171.138
(**) Hàng hóa bất động sản	114.804.355.219	55.493.672.762
- Hàng hóa khác	106.340.935	101.430.957
Cộng giá gốc hàng tồn kho:	813.747.406.375	937.017.255.503
- 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:	813.448.358.756	936.718.207.884

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
(*) Chi phí SX, KD dở dang	694.374.091.665	858.771.171.138
- Dự án Fusion Suites 02 Trương Công Định	-	252.304.069.307
- Đồi 2 Phường 10	1.518.691.819	1.522.972.819
- Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	22.363.440.169	21.762.931.117
- Khu nhà ở và dịch vụ công cộng P12 (49ha)	533.875.916.455	460.926.994.796
- 10.000m2 đất Ngọc Tước	372.906.718	372.906.718
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P9, VT	3.571.678.695	3.571.678.695
- Khu nhà ở phía Tây 3/2	37.760.793.323	50.226.684.745

- Khu nhà ở ecotown Phú Mỹ (63.400m ²)	25.989.419.624	22.331.471.423
- Khu du lịch Đại Dương P11	27.255.937.355	25.909.121.566
- Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	6.788.500.899	6.687.363.465
- 7.591,6m ² đất Phường 11 (Trạm Bê Tông)	14.049.143.948	-
- Khác	20.827.662.660	13.154.976.487
	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
(**) Hàng hóa bất động sản	114.804.355.219	55.493.672.762
+ Chung cư lô A, 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	38.657.315.466	38.657.315.466
+ Bất động sản đầu tư CC Lô A, 199 NKKN	-	1.121.556.866
+ Khu đô thị mới Phú Mỹ	4.616.523.889	4.616.523.889
+ Khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa (01 nền)	185.472.000	185.472.000
+ Dự án Fusion Suites Vũng Tàu	60.432.239.323	-
+ Chung cư Bình Giã	10.912.804.541	10.912.804.541
7. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	956.598.669	956.598.669
- Cụm tiểu thủ CN & ĐT Phước Thắng	39.124.303.819	36.988.925.146
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	98.163.133.842	98.116.972.205
- 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	43.871.307.774
- Đất Bãi Dâu núi lớn 13.500 m ²	73.121.566.673	68.772.092.491
- 7.591,6m ² đất Phường 11 (Trạm Bê Tông)	-	13.641.303.836
Cộng	261.879.696.874	268.989.986.218

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>	517.180.000.000	50.000.000	228.800.000	517.458.800.000
Tăng/ giảm trong kỳ	(2.180.000.000)			(2.180.000.000)
<i>Số dư cuối kỳ</i>	515.000.000.000	50.000.000	228.800.000	515.278.800.000
Giá trị hao mòn lũy kế				
<i>Số dư đầu năm</i>		50.000.000	85.800.000	135.800.000
Khấu hao trong kỳ			7.150.000	7.150.000
<i>Số dư cuối kỳ</i>		50.000.000	92.950.000	142.950.000
Giá trị còn lại				
- Tại ngày đầu năm	517.180.000.000		143.000.000	517.323.000.000
- Tại ngày cuối kỳ	515.000.000.000		135.850.000	515.135.850.000

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	35.803.288.527	53.544.438.527
- Tăng/(giảm) trong kỳ			0
- 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		9.429.757.421	9.429.757.421
- Tăng/(giảm) trong kỳ		298.360.738	298.360.738
- Số dư cuối kỳ		9.728.118.159	9.728.118.159
Giá trị còn lại			
- Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	26.373.531.106	44.114.681.106
- Tại ngày cuối kỳ	17.741.150.000	26.075.170.368	43.816.320.368

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Tín Long	470.913.700	1.670.913.700
Công ty TNHH Văn Tuyên	-	68.313.136
Công ty CP Thương mại 125	409.474.780	378.163.340
Công ty CP Tân Thành Nam	3.977.981.630	4.977.981.630
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	-	3.471.938.000
Công ty CP Xây dựng và TM Cường		
Thịnh	4.342.276.393	4.127.168.187
Chi nhánh Công ty cổ phần Eurowindow	2.551.226.643	-
Công ty cổ phần Đầu tư Nam á	10.124.169.390	13.124.169.390
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	14.255.798.098	1.735.788.261
Công ty cổ phần trang trí nội thất IPC	4.858.829.896	9.280.461.794
Cty CP Phát Triển Thương Mại Phúc		
Minh	-	8.960.461.500
Các nhà cung cấp khác	36.985.851.030	28.419.253.613
Cộng	77.976.521.560	76.214.612.551
Phải trả người bán là các bên liên quan	-	3.471.938.000
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	-	<i>3.471.938.000</i>

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Giá trị	Giá trị
Các khách hàng mua bất động sản	43.607.712.486	32.910.936.475
Các khách hàng khác	161.379.450	129.599.100
Cộng:	43.769.091.936	33.040.535.575

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2020	Số phải nộp	Số thực nộp	31/03/2020
	VND	VND	VND	VND
- Thuế GTGT	8.307.649.643	3.647.217.498	9.803.986.695	2.150.880.446
- Thuế TTDB	-	7.782.824	3.346.955	4.435.869
- Thuế TNDN	34.731.247.201	11.341.711.103	671.417.344	45.401.540.960
- Thuế TNCN	647.089.044	1.165.594.841	1.379.793.197	432.890.688
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	-	-
- Các loại thuế khác	-	140.398.199	140.398.199	-
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	489.784.259	489.784.259	-
Cộng:	43.685.985.888	16.792.488.724	12.488.726.649	47.989.747.963

	31/03/2020	01/01/2020
	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
- Dự án Fusion Suites Vũng Tàu	54.916.286.235	-
- Khu dân cư Phú Mỹ	440.426.653	440.426.653
- Chi phí phải trả khác	4.748.755.587	2.500.277.202
Cộng:	61.832.228.020	4.667.463.400

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
15. Phải trả ngắn hạn khác		
- Kinh phí công đoàn	157.322.813	109.726.530
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	562.911.729	40.087.886
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	132.427.327	5.103.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	224.566.550.660	219.641.833.965
<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>26.353.977.140</i>	<i>37.653.977.140</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 SDD Ngọc Tước 2</i>	<i>828.487.000</i>	<i>828.487.000</i>
<i>Phí thương hiệu Fusion</i>	<i>-</i>	<i>3.216.669.893</i>
<i>Góp Vốn dự án The light city</i>	<i>168.500.000.000</i>	<i>148.700.000.000</i>
<i>Kinh phí bảo trì Chung cư Bình Giã, P.8, VT</i>	<i>6.136.542.303</i>	<i>6.136.542.303</i>
<i>Các khoản phải trả phải nộp khác</i>	<i>9.155.198.284</i>	<i>9.513.811.696</i>
Cộng:	225.419.212.529	224.894.648.381

16. Các khoản vay và nợ thuê tài chính

a/ Vay ngắn hạn	31/03/2020	Tăng/(giảm) trong kỳ	01/01/2020
	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu (1)	293.681.788.780	(25.198.655.976)	318.880.444.756
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu (2)	84.578.505.986	628.224.011	83.950.281.975
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu (3)	19.928.667.714	-	19.928.667.714
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu (4)	83.660.446.164	473.120.013	83.187.326.151
Công ty TNHH Lương Gia (5)	16.500.000.000	(11.200.000.000)	27.700.000.000
Vay các cá nhân khác (6)	25.000.000.000	-	25.000.000.000
	64.014.168.916	(15.100.000.000)	79.114.168.916
Vay dài hạn đến hạn trả			
Ngân hàng TMCP Quân đội, CN Vũng Tàu (7)	120.592.818.269	9.038.538.238	111.554.280.031
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu (8)	1.615.479.996	-	1.615.479.996
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu (9)	78.482.916.035	10.000.000.000	68.482.916.035
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu (10)	12.415.548.000	-	12.415.548.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu (11)	4.333.336.000	-	4.333.336.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu (12)	16.496.000.000	(5.504.000.000)	22.000.000.000
	7.249.538.238	4.542.538.238	2.707.000.000
Cộng	414.274.607.049	(16.160.117.738)	430.434.724.787

- (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;
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 31/03/2020: 57.164.562.463 đồng.
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/600327/HĐTD ngày 18/10/2018; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 06 tháng; Hạn mức vay: 5.000.000.000 đồng; Lãi suất: 6%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: tín chấp. Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2020: 2.196.082.192 đồng.
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/600327/HĐTD ngày 02/01/2020; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 06 tháng; Lãi suất: 6%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: tín chấp. Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2020: 5.300.000.000 đồng.
- Hợp đồng số 01/2018/600377/HĐTD ngày 31/10/2018; Hạn mức vay: 5.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng 31/10/2019; 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;
- Hợp đồng số 01/2019/600377/HĐTD ngày 21/06/2019 được chuyển tiếp từ HĐ tín dụng hạn mức số 01/2018/HĐTD ngày 31/10/2018 sang; 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 31/03/2020: 19.917.861.331 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 31/03/2020 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 Tam, Tp. Vũng Tàu; Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 09, tờ

bản đồ số 81 tại phường 12, Tp. Vũng Tàu; 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 31/03/2020 là: 83.660.446.164 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 31/03/2020: 16.500.000.000 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; Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2020: 62.564.168.916 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.
Lãi khoản vay của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; kỳ hạn vay: 6 tháng, lãi suất 1% tháng.
Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2020: 64.014.168.916 đồng.

(7) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Quân Đội
Hợp đồng cho vay số 11275.17.560.980485.TD ngày 06/07/2017; Số tiền vay 2.008.440.014 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 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 31/03/2020: 8.482.916.035 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 8.482.916.035 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 31/03/2020: 266.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 70.000.000.000 đồng).
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng

(9) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HĐTD-DN ngày 22/07/2016; Hạn mức cho vay 80.916.850.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng;

Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/03/2020: 21.269.680.436 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 đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cấp tín dụng số VTA.DN.781.120516 ngày 13/05/2016; Hạn mức vay: 110.000.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Thửa đất số 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 31/03/2020: 5.416.662.000 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 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 31/03/2020: 93.267.650.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.496.000.000 đồng).
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 358.773.000.000 đồng.

(12) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 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 31/03/2020: 63.397.911.825 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 7.249.538.238 đồng).

b) Vay dài hạn	31/03/2020		Tăng/(giảm) trong kỳ		01/01/2020	
	VND		VND		VND	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT, CN Vũng Tàu (i)	196.000.000.000		5.481.727.632		190.518.272.368	
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu (ii)	8.854.132.436		(3.103.888.428)		11.958.020.864	
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu (iii)	1.083.326.000		(1.083.334.000)		2.166.660.000	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu (iv)	229.365.650.238		14.124.070.000		215.241.580.238	
Ngân hàng TMCP Quân Đội (v)	392.960.018		(403.869.999)		796.830.017	
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu (vi)	56.148.373.587		(5.007.922.171)		61.156.295.758	
Cộng	491.844.442.279	10.006.783.034	481.837.659.245			



- i. Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu
Hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất 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 31/03/2020: 266.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 70.000.000.000 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/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 31/03/2020: 21.269.680.436 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: 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 31/03/2020: 5.416.662.000 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 31/03/2020: 93.267.650.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.496.000.000 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 31/03/2020: 125.000.000.000 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 Trân 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 31/03/2020: 27.594.000.000 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. Trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 1.615.479.996 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/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 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 31/03/2020: 63.397.911.825 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 7.249.538.238 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

	31/03/2020 VND	01/01/2020 VND
+ Vốn góp đầu năm	579.244.400.000	579.244.400.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	579.244.400.000	579.244.400.000
+ Cổ phiếu quỹ	(8.290.500)	(8.290.500)
	31/03/2020 Cổ phần	01/01/2020 Cổ phần

17.3. Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	57.924.440	57.924.440
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	57.924.440	57.924.440
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	57.924.440	57.924.440
Cổ phiếu quỹ ^(*)	829	829
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	57.923.611	57.923.611
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	57.923.611	57.923.611
- 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 1/2020 VND	Quý 1/2019 VND
01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
+ Doanh thu bán hàng	28.448.875.607	18.256.628.343
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.346.311.487	6.639.685.743
+ Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.627.997.273	1.035.676.182
+ Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	109.338.161.822	87.036.654.562
Cộng:	150.761.346.189	112.968.644.830

	Quý 1/2020 VND	Quý 1/2019 VND
02. Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa	28.448.875.607	18.256.628.343
- Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	11.346.311.487	6.639.685.743
- Doanh thu thuần hợp đồng XD	1.627.997.273	1.035.676.182
- Doanh thu thuần kinh doanh BĐS	109.338.161.822	87.036.654.562
Cộng:	150.761.346.189	112.968.644.830
	Quý 1/2020 VND	Quý 1/2019 VND
03. Giá vốn hàng bán		
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	25.805.879.730	16.768.409.330
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	(75.324.500)	1.000.000.000
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	16.089.328.457	4.340.003.188
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	36.642.679.275	67.328.284.025
Cộng:	78.462.562.962	89.436.696.543
	Quý 1/2020 VND	Quý 1/2019 VND
04. Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.199.028	669.205.672
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.122.000.000	558.722.000
- Lãi bán hàng trả chậm, trả góp	5.796.000	138.121.309
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	91.629	73.205
Cộng:	1.141.086.657	1.366.122.186
	Quý 1/2020 VND	Quý 1/2019 VND
05. Chi phí tài chính		
- Chi phí lãi vay	8.857.961.181	3.265.137.779
- Chi phí hoạt động tài chính khác	-	117.800
- Dự phòng giảm giá khoản đầu tư ngắn hạn	(105.400)	-
Cộng:	8.857.855.781	3.265.255.579

	Quý 1/2020	Quý 1/2019
	VND	VND
06. Thu nhập khác		
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
- Tiền phạt thu được	518.373.700	-
- Các khoản khác	21.453.100	844.820.383
Cộng:	539.826.800	844.820.383
	Quý 1/2020	Quý 1/2019
	VND	VND
07. Chi phí khác		
- Giá trị còn lại TSCĐ và CP thanh lý, nhượng bán TSCĐ	0	-
- Các khoản bị phạt	5.763.814	731.640
- Các khoản khác	6.888.000	1.425.396
Cộng:	12.651.814	2.157.036
	Quý 1/2020	Quý 1/2019
	VND	VND
08. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
- Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	104.240.051.621	14.674.832.424
- Chi phí nhân công	16.951.494.611	9.465.600.394
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.122.658.984	1.497.408.677
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.655.737.699	942.610.891
- Chi phí khác bằng tiền	22.321.130.829	5.663.164.450
Cộng:	161.291.073.744	32.243.616.836

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 1/2020 – Đơn vị tính: đồng

	KD Bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	109.338.161.822	1.627.997.273	39.795.187.094	150.761.346.189
Chi phí bộ phận	(36.642.679.275)	75.324.500	(41.895.208.187)	(78.462.562.962)
Kết quả kinh doanh bộ phận	72.695.482.547	1.703.321.773	-2.100.021.093	72.298.783.227
Doanh thu tài chính				1.141.086.657
Chi phí tài chính				8.857.855.781
Lãi trong cty liên kết				(192.395.108)
Chi phí bán hàng				1.573.105.961
Chi phí quản lý DN				9.510.820.728
Thu nhập khác				539.826.800
Chi phí khác				12.651.814
Thuế TNDN hiện hành				11.341.711.103
Thuế TNDN hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế				42.491.156.189

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 1 năm 2020, 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		-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	-
- Phải trả về thi công xây dựng		(5.763.467.637)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	(5.763.467.637)

3. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận

Đơn vị tính: đồng

Nội dung	Quý 1/2019	Quý 1/2020	Chênh lệch
Doanh thu	112.968.644.830	150.761.346.189	37.792.701.359
Lợi nhuận sau thuế	9.170.343.179	42.491.156.189	33.320.813.010

Doanh thu hợp nhất quý 1/2020 tăng 33,45%; lợi nhuận sau thuế TNDN tăng mạnh 363,35% so với cùng kỳ liên năm trước, nguyên nhân:

Doanh thu và lợi nhuận quý 1 năm 2020 được ghi nhận từ một phần dự án dự án Tây 3/2, và chủ yếu từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng 10.070 m² đất đường 3/2 phường 11 thành phố Vũng Tàu – Quyền sử dụng đất này công ty nhận chuyển nhượng từ năm 2001 nên giá vốn thấp, dẫn đến tỷ suất lợi nhuận cao. Mặt khác, kinh doanh bê tông tươi cũng tăng mạnh so với cùng kỳ. Do đó, doanh thu và lợi nhuận hợp nhất quý 1 năm 2020 tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Vũng Tàu, ngày 24 tháng 04 năm 2020

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

PHỤ LỤC 01

Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/03/2020

STT	Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác (Fusion)	Tổng cộng
I	NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH						
1	Số dư đầu năm	42.254.720.314	30.881.633.323	34.613.643.513	2.898.738.641	-	110.648.735.791
2	Số tăng trong kỳ	-	320.000.000	-	36.763.636	295.503.726.533	295.860.490.169
	- Mua sắm mới	-	320.000.000	-	36.763.636	9.043.977.060	9.400.740.696
	- Xây dựng mới	-	-	-	-	286.459.749.473	286.459.749.473
3	Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
	- Nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4	Số dư cuối kỳ	42.254.720.314	31.201.633.323	34.613.643.513	2.935.502.277	295.503.726.533	406.509.225.960
II	GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ						
1	Số dư đầu năm	22.934.939.139	25.014.500.815	17.479.300.879	1.953.499.287	-	67.382.240.120
2	Khấu hao trong kỳ	326.631.191	171.940.319	640.654.527	96.713.222	581.208.987	1.817.148.246
3	Tăng/ (giảm) trong kỳ	-	-	-	-	-	-
4	Số dư cuối kỳ	23.261.570.330	25.186.441.134	18.119.955.406	2.050.212.509	581.208.987	69.199.388.366
III	GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH						
1	Tại ngày đầu năm	19.319.781.175	5.867.132.508	17.134.342.634	945.239.354	-	43.266.495.671
2	Tại ngày cuối kỳ	18.993.149.984	6.015.192.189	16.493.688.107	885.289.768	294.922.517.546	337.309.837.594

PHỤ LỤC 02
VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/03/2020

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	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					144.682.887.851	1.322.117.632	146.005.005.483
- 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	(22.124.198.555)		(11.588.865.909)
- Trả cổ tức	74.931.730.000				(74.931.730.000)	(880.000.000)	(880.000.000)
- Biến động khác			220.500.000			221.037.418.457	221.257.918.457
- Giảm khác							
SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY	579.244.400.000	84.785.554.877	(8.290.500)	89.028.922.140	165.284.655.814	239.242.112.500	1.157.577.354.831
- Tăng vốn kỳ này							
- Lãi trong kỳ này					42.056.558.312	434.597.876	42.491.156.188
- Mua CP lẻ làm CP quỹ							
- Dùng CP quỹ trả ESOP							
- Trích lập các quỹ					(4.000.000.000)		(4.000.000.000)
- Trả cổ tức							
- Biến động khác							
SỐ DƯ CUỐI KỲ	579.244.400.000	84.785.554.877	(8.290.500)	89.028.922.140	203.341.214.126	239.676.710.376	1.196.068.511.019

H
O
D
E
C
O



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU
BA RỊA – 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