



Số: 1.26/CV-PTN

Vũng Tàu, ngày 27 tháng 03 năm 2020

V/v: Giải trình số liệu liên quan đến  
báo cáo tài chính năm 2019

**Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HỒ CHÍ MINH**

Căn cứ Thông tư 155/2015/TT-BTC ban hành ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ vào số liệu trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (Hodeco) trước và sau kiểm toán (Mã chứng khoán HDC).

Hodeco xin giải trình số liệu liên quan đến báo cáo tài chính 2019 như sau:

**I. Nguyên nhân chênh lệch số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2019 trước và sau kiểm toán:**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất:

- Khoản mục Chi phí phải trả ngắn hạn tăng do đơn vị kiểm toán độc lập điều chỉnh tăng trên Báo cáo tài chính của Công ty con (CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco).
- Khoản mục Thuế thu nhập hoãn lại, lợi thế thương mại và Lợi ích cổ đông không kiểm soát thay đổi do: Công ty mua lại Công ty CP Đầu tư xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu 540 tỷ đồng theo Biên bản họp ngày 20/06/2019 và căn cứ theo Hồ sơ thẩm định giá (giấy chứng nhận thẩm định giá số 0558/2019 ngày 26/04/2019) với giá trị 597.710.000.000 đồng.

Khi lập báo cáo hợp nhất nộp ngày 22/01/2020 Công ty xác định giá trị hợp lý theo biên bản họp Hội đồng quản trị xác định giá trị hợp lý tại thời điểm mua là 540 tỷ đồng và Công ty xác định thuế TNDN hoãn lại phải trả tại thời điểm mua là 67 tỷ đồng theo quy định tại mục 8 điều 10 Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày



22/12/2014 về Hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Và tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần của Công ty CP Đầu tư xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu là 59% nên lợi thế thương mại Công ty ghi nhận tại thời điểm mua là 39,53 tỷ đồng.

Và với việc tương ứng xác định Lợi thế thương mại khi mua 59% cổ phần Công ty Đại Dương thì năm 2019 Công ty phân bổ lợi thế thương mại là 1,9765 tỷ đồng (phân bổ lợi thế thương mại trong vòng 10 năm).

Tuy nhiên, theo số liệu Công ty TNHH Kiểm toán TTP thực hiện, kết quả kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất, kiểm toán viên đã không tính thuế hoãn lại phải trả trên phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ theo công văn số 835/BTC-QLKT “ V/v hướng dẫn hạch toán kế toán” ngày 21/01/2020 của Bộ Tài chính. Vì vậy có sự chênh lệch giữa số liệu kiểm toán và số liệu Công ty đã báo cáo.

## II. Doanh thu và lợi nhuận năm 2019 so với năm trước:

- Báo cáo tài chính riêng kiểm toán: (đơn vị tính: triệu đồng)

	Năm 2018	Năm 2019	Chênh lệch	Tỷ lệ %
Doanh thu	560.341	677.272	116.931	20,87
Lợi nhuận sau thuế TNDN	103.415	144.799	41.384	40,02

- Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán: (đơn vị tính: triệu đồng)

	Năm 2018	Năm 2019	Chênh lệch	Tỷ lệ %
Doanh thu	715.260	824.543	109.283	15,28
Lợi nhuận sau thuế TNDN	105.973	146.005	40.032	37,78
LN sau thuế của công ty mẹ	104.644	144.682	40.038	38,26

Doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2019 tăng so với năm trước. Nguyên nhân: Doanh thu và lợi nhuận năm 2019 được ghi nhận từ một phần dự án Fusion Suites Vũng Tàu, 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 số 03 chung cư 15 tầng TTTM phường 7 Vũng Tàu cũng làm thu nhập khác tăng. Mặt khác, kinh

446  
NG T  
PH  
TRIE  
A-VUNG  
T.BA P

doanh bê tông tươi cũng tăng mạnh so với cùng kỳ liền năm trước. Do đó, doanh thu và lợi nhuận năm 2019 tăng so với năm trước.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VP.

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BR-VT**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Lê Viết Liên**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Của CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ**  
**BÀ RỊA – VŨNG TÀU**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019





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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

### Khái quát chung về Công ty

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 12 tháng 7 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Tên tiếng nước ngoài : Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company  
Tên viết tắt : HODECO  
Trụ sở chính : Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu  
Điện thoại : 0254.3856274 – 0254.3850091  
Fax : 0254.3856205  
E-Mail : info@hodeco.vn  
Web : www.hodeco.com.vn

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Điều hành tour du lịch.

Vốn điều lệ : 579.244.400.000 đồng Việt Nam  
Số lượng cổ phiếu : 57.924.440 cổ phiếu  
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam  
Mã chứng khoán : HDC

### Chi nhánh của Công ty

Tên Chi nhánh	Địa chỉ
Xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch	Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza; 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu. Mã số chi nhánh: 3500444601-006
Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn HODECO	Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu. Mã số chi nhánh: 3500444601-007

### Các công ty con, công ty liên kết

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con		
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Số 23 Nguyễn Hữu Cầu, phường 3, Tp Vũng Tàu	51%
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Số 59-61 Nguyễn Tri Phương, P7, Tp Vũng Tàu	60%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, P7, Tp Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	59%

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
<b>Công ty liên kết</b>		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Số 203 Lê Hồng Phong, phường 8, Tp Vũng Tàu	35%

### Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2019 là: 144.799.319.953 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2018 là: 103.415.850.873 đồng).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 162.010.521.811 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2019 lợi nhuận chưa phân phối là: 113.860.260.541 đồng).

### Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính

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

### Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch
Bà Bùi Thị Thịnh	Ủy viên
Ông Lê Viết Liên	Ủy viên
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên
Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc	Ủy viên
Ông Yostinus Tomi Aryanto	Ủy viên
Ông Lê Quốc Trung	Ủy viên

### Ban điều hành

Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm kể từ ngày 02/5/2019
Ông Đoàn Hữu Thuận	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm kể từ ngày 02/5/2019
Ông Lê Viết Liên	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm kể từ ngày 02/5/2019
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Bùi Thị Thịnh	Kế toán trưởng	

### Ban kiểm soát

Ông Hồ Diên Tiều	Trưởng ban
Ông Hoàng Chung Kiên	Kiểm soát viên
Ông Phan Văn Thắng	Kiểm soát viên

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đoàn Hữu Thuận - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

### Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.



## Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/6/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo Thông Tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

### Phê duyệt các Báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 của Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 55 kèm theo.

Phê duyệt bởi Hội đồng quản trị



Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Đoàn Hữu Thuận  
Vũng Tàu, ngày 20 tháng 03 năm 2020

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc  
Lê Viết Liên





# CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 143 /BCKT/TC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2019  
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu**

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 20 tháng 03 năm 2020, từ trang 7 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

## Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2020

### CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc



**Lê Phương Anh**

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

Kiểm toán viên

**Phạm Thu Hà**

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán  
Số: 0570-2018-133-1

Mẫu số: B 01-DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.422.633.318.675</b>	<b>1.233.789.187.118</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	16.249.212.308	77.981.104.052
111	Tiền		16.249.212.308	9.761.104.052
112	Các khoản tương đương tiền		-	68.220.000.000
<b>120</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>9.543.980.484</b>	<b>4.194.191.284</b>
121	Chứng khoán kinh doanh	V.2a	9.544.906.075	4.194.906.075
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2a	(925.591)	(714.791)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>475.284.094.740</b>	<b>507.518.780.021</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	265.091.274.542	174.675.009.101
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	195.147.964.558	320.950.566.972
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	-
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	15.264.215.640	16.664.453.948
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(219.360.000)	(4.771.250.000)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	V.6	<b>920.875.802.415</b>	<b>642.629.168.217</b>
141	Hàng tồn kho		920.875.802.415	642.629.168.217
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>680.228.728</b>	<b>1.465.943.544</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	680.228.728	1.465.943.544
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>732.319.403.852</b>	<b>332.510.126.270</b>
210	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>23.250.000.000</b>	<b>23.250.000.000</b>
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	Phải thu dài hạn khác	V.5b	23.250.000.000	23.250.000.000
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	<b>Tài sản cố định</b>		<b>26.953.151.199</b>	<b>25.381.649.104</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	V.8	24.630.151.199	23.030.049.104
222	Nguyên giá		64.083.271.028	61.155.364.653
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(39.453.119.829)	(38.125.315.549)
224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	Nguyên giá		-	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
227	Tài sản cố định vô hình	V.9	2.323.000.000	2.351.600.000
228	Nguyên giá		2.408.800.000	2.408.800.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(85.800.000)	(57.200.000)
230	<b>Bất động sản đầu tư</b>	V.10	<b>44.114.681.106</b>	<b>41.015.087.139</b>
231	Nguyên giá		53.544.438.527	49.263.293.677
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(9.429.757.421)	(8.248.206.538)
240	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>268.989.986.218</b>	<b>200.114.292.914</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.11	268.989.986.218	200.114.292.914
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
250	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>356.750.000.000</b>	<b>42.480.000.000</b>
251	Đầu tư vào công ty con	V.2b	338.250.000.000	19.650.000.000
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2b	5.600.000.000	5.600.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2b	11.220.000.000	15.550.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2c	1.680.000.000	1.680.000.000
260	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>12.261.585.329</b>	<b>269.097.113</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	12.261.585.329	269.097.113
262	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		-	-
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.154.952.722.527</b>	<b>1.566.299.313.388</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.240.986.686.754</b>	<b>785.748.563.472</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>756.355.581.896</b>	<b>486.432.456.707</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	45.428.593.508	20.768.408.904
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	32.910.936.475	24.715.353.701
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	42.398.812.806	29.957.958.022
314	Phải trả người lao động		3.799.164.682	2.538.826.330
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	2.495.333.400	4.636.822.552
316	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	-
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.16a	224.458.236.051	99.714.506.499
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.19a	403.280.457.893	301.951.815.706
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.17	1.584.047.081	2.148.764.993
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>484.631.104.858</b>	<b>299.316.106.765</b>
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	Phải trả dài hạn khác	V.16b	1.726.786.283	1.541.943.120
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.19b	481.040.829.228	294.605.590.896
339	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	Dự phòng phải trả dài hạn	V.18	1.863.489.347	3.168.572.749
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>913.966.035.773</b>	<b>780.550.749.916</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>913.966.035.773</b>	<b>780.550.749.916</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.20	579.244.400.000	504.312.670.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		579.244.400.000	504.312.670.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.20	84.785.554.877	92.782.616.738
413	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
415	Cổ phiếu quỹ (*)	V.20	(8.290.500)	(7.997.061.861)
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.20	87.933.849.585	77.592.264.498
419	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.20	162.010.521.811	113.860.260.541
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		17.211.201.858	10.444.409.668
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		144.799.319.953	103.415.850.873
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
430	Nguồn kinh phí		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.154.952.722.527</b>	<b>1.566.299.313.388</b>

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Lập, ngày 20 tháng 03 năm 2020

**Ghi chú:** Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (\*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

**BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
**Năm 2019**

*Đơn vị tính: VND*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	677.272.336.179	560.350.687.296
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	-	9.090.909
10	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	VI.3	<b>677.272.336.179</b>	<b>560.341.596.387</b>
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	455.084.704.974	400.960.084.511
20	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>222.187.631.205</b>	<b>159.381.511.876</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	8.559.123.228	9.123.234.164
22	Chi phí tài chính	VI.6	16.900.097.750	17.207.084.660
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		15.492.736.950	17.207.245.860
25	Chi phí bán hàng	VI.7	12.049.724.774	11.167.561.896
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.8	25.837.305.964	23.343.730.029
30	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>175.959.625.945</b>	<b>116.786.369.455</b>
31	Thu nhập khác		7.213.791.278	10.714.835.260
32	Chi phí khác		1.643.587.716	236.911.366
40	<b>Lợi nhuận khác</b>	VI.9	<b>5.570.203.562</b>	<b>10.477.923.894</b>
50	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>181.529.829.507</b>	<b>127.264.293.349</b>
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	36.730.509.554	23.848.442.476
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>144.799.319.953</b>	<b>103.415.850.873</b>

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Lập, ngày 20 tháng 03 năm 2020



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		181.529.829.507	127.264.293.349
	<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>		-	-
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.469.469.159	3.446.612.384
03	Các khoản dự phòng		(5.856.762.602)	1.758.747.891
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền		-	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(14.687.796.277)	(19.507.862.075)
06	Chi phí lãi vay		15.492.736.950	17.207.245.860
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLĐ</b>		179.947.476.737	130.169.037.409
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		168.546.575.281	(368.738.614.350)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(347.122.327.502)	134.490.984.052
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		156.623.011.574	(64.102.238.983)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(11.206.773.400)	(1.092.383.598)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(5.350.000.000)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(15.492.736.950)	(17.207.640.598)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(25.066.815.745)	(11.043.450.683)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.051.861.508)	(9.509.919.233)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		88.826.548.487	(207.034.225.984)
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và tài sản dài hạn khác		(8.328.566.725)	(672.167.021)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		7.620.000.000	11.818.181.818
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(1.680.000.000)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(451.020.000.000)	(2.045.152.257)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.350.000.000	103.792.909.600
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		8.064.536.475	8.854.723.969
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		(438.314.030.250)	120.068.496.109
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành		(8.290.500)	(7.986.271.861)
33	Tiền thu từ đi vay		786.854.295.219	460.068.274.363
34	Tiền trả nợ gốc vay		(499.090.414.700)	(377.649.698.075)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		287.755.590.019	74.432.304.427



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)  
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(61.731.891.744)	(12.533.425.448)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		77.981.104.052	90.514.529.500
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	16.249.212.308	77.981.104.052

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Lập, ngày 20 tháng 03 năm 2020

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 12 tháng 7 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ : 579.244.400.000 đồng Việt Nam  
Số lượng cổ phiếu : 57.924.440 cổ phiếu  
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam  
Mã chứng khoán : HDC

#### 2. Cấu trúc Công ty

##### Chi nhánh của Công ty

##### Tên Chi nhánh

Địa chỉ

Xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch

Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu. Mã số chi nhánh: 3500444601-006

Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn HODECO

Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu. Mã số chi nhánh: 3500444601-007

##### Các công ty con, công ty liên kết

##### Tên

Lĩnh vực kinh doanh chính

Vốn điều lệ

% Sở hữu

% Biểu quyết

##### Công ty con

Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco

Xây lắp

15 tỷ đồng

51

51

Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco

Sản xuất và xây lắp

20 tỷ đồng

60

60

Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu

Dịch vụ lưu trú, giải trí

205 tỷ đồng

59

59

##### Công ty liên kết

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco

Xây lắp

16 tỷ đồng

35

35

#### 3. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp và dịch vụ.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Công ty từ 02 năm đến 04 năm.  
Chu kỳ sản xuất kinh doanh của xây lắp và dịch vụ của Công ty không quá 12 tháng.

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

#### 1. Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính theo đồng Việt Nam.

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

#### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền đang chuyển và các khoản tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền thì được coi là các khoản tương đương tiền.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

#### 3. Các khoản đầu tư tài chính

##### 3.1. Nguyên tắc ghi nhận

**Chứng khoán kinh doanh**



Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

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

#### **Đầu tư vào công ty con**

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

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

#### **Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết). Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát của chính sách này.

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



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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

### Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính

### 3.2. Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

#### Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

Dự phòng đầu tư cho mỗi khoản đầu tư tài chính bằng số vốn đã đầu tư và tính theo công thức sau:

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

#### Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán :

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được tính cho mỗi loại chứng khoán và tính theo công thức sau:

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

#### 4. Các khoản phải thu

##### 4.1. Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và luôn được phản ánh theo giá gốc trong thời gian tiếp theo. Dự phòng phải thu khó đòi được trình bày trên một tài khoản riêng.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

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

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

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

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

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

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

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản, giải thể hay các khó khăn tương tự hoặc các khoản phải thu có bằng chứng chắc chắn khó có khả năng thu hồi: Căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

#### 5. Hàng tồn kho

##### 5.1. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.



Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

**4.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho:** Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

**5.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm cho các sản phẩm lỗi thời, hư hỏng, kém mất phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## **6. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

### **6.1. Công cụ, dụng cụ**

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng.

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

### **6.2 Chi phí sửa chữa tài sản cố định**

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 02 năm.

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

### **7.1. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Các chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu cho Công ty và chi phí đó được xác định một cách đáng tin cậy. Tất cả các chi phí sửa chữa và bảo trì khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.



Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	:	06 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	:	04 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	:	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng, quản lý	:	03 - 08 năm

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

## 7.2. Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Khấu hao phần mềm máy vi tính được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính: 8 năm.

## 8. Bất động sản đầu tư

### 8.1. Nguyên tắc ghi nhận

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do Công ty nắm giữ, không nhằm mục đích sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc trong quản lý, hoặc bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường.

Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

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

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

### 8.2. Phương pháp khấu hao

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Quyền sử dụng đất:	Không tính
Cơ sở hạ tầng:	30 năm

## 9. Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả người bán, phải trả nợ vay và phải trả khác là các khoản nợ được xác định về giá trị và thời gian và được ghi nhận theo nghĩa vụ thực tế phát sinh trong tương lai, liên quan đến hàng hóa, dịch vụ Công ty đã nhận được.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

## 10. Vay

Các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

## 11. Vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	:	75.091.485.664
Trong đó:		
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	59.598.748.714
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	15.492.736.950

## 12. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và



các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

### 13. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

Khoản dự phòng phải trả của Công ty là khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng. Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng chung cư có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 1% trên chi phí xây dựng công trình. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

### 14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

#### 14.1. Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### 14.2. Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

#### 14.3. Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

#### 14.4. Các quỹ

Lợi nhuận sau thuế được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt khi trích lập các quỹ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Công ty.

Việc sử dụng các quỹ phải được sự phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị hoặc Tổng Giám đốc tùy thuộc vào bản chất của nghiệp vụ đã được nêu trong Điều lệ và quy chế quản lý tài chính của Công ty.

### 15. Phân phối lợi nhuận

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



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

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

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

## 16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

### 16.1. Doanh thu 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.

### 16.2. Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

### 16.3. Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, Công ty ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

### 16.4. Doanh thu xây dựng

Các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

### 16.5. Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

### 16.6. Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

## 17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).



## 18. Giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

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

### 19.1. Chi phí tài chính

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

Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;  
Chi phí cho vay và đi vay vốn;  
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

**Chi phí đi vay** bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.



19.2. **Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:** là các khoản chi phí gián tiếp phục vụ cho hoạt động phân phối sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ ra thị trường và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. Mọi khoản chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

## 20. Lợi nhuận khác

### 20.1. Thu nhập khác

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

### 20.2 Chi phí khác

Gồm những khoản chi phí phát sinh do các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động thông thường của Công ty.

## 21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại công ty là: 20%.

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

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

## 22. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### 23. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, các khoản nợ phải trả và việc trình bày các tài sản tiềm tàng và các khoản nợ phải trả tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự thận trọng và hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### 24. Công cụ tài chính

#### Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

#### Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và các khoản vay.

### 25. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

## V. THÔNG TIN TRÌNH BÀY BỔ SUNG CHO NỘI DUNG TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	473.128.732	514.837.778
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.776.083.576	9.246.266.274
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	-	68.220.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu	-	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu	-	39.220.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu - Côn Đảo	-	9.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>16.249.212.308</b>	<b>77.981.104.052</b>



2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND		
	SL	Giá gốc	(i) Dự phòng Giá trị hợp lý	SL	Giá gốc	(i) Dự phòng Giá trị hợp lý
Cổ phiếu		9.544.906.075	(925.591)	4.194.906.075	(714.791)	4.194.191.284
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	62	1.055.791	(925.591)	62	1.055.791	(714.791)
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN (BID)	5	82.952	-	5	82.952	-
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	709.465	4.193.767.332	-	558.722	4.193.767.332	-
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (*)	605.000	5.350.000.000	5.350.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>		<b>9.544.906.075</b>	<b>(925.591)</b>	<b>4.194.906.075</b>	<b>(714.791)</b>	<b>4.194.191.284</b>

(\*) 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.

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	(714.791)	(875.991)
Trích lập dự phòng bổ sung	(210.800)	-
Hoàn nhập dự phòng	-	161.200
Số cuối năm	(925.591)	(714.791)



	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	SL %	Giá gốc Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con				
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.200.000 60	-	338.250.000.000	19.650.000.000
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	765.000 51	-	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu (i)	12.095.000 59	-	7.650.000.000	7.650.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	560.000 35	-	5.600.000.000	5.600.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (ii)	-	-	11.220.000.000	15.550.000.000
Công ty CP cấp nước Châu Đức (iii)	1.122.000	-	-	5.350.000.000
<b>Cộng</b>			<b>355.070.000.000</b>	<b>40.800.000.000</b>

- (i) Trong năm, 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 26.341 đồng/cổ phần. Đến ngày 31/12/2019, 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.
- (ii) 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.
- (iii) Công ty mua thêm 102.000 cổ phiếu theo thông báo 02/TB-CN ngày 10/04/2019 về việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty CP Cấp nước Châu Đức.

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

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

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



3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	263.605.915.958	(219.360.000)	173.293.722.253	(219.360.000)
Các khách hàng khác	1.485.358.584	-	1.381.286.848	-
<b>Cộng</b>	<b>265.091.274.542</b>	<b>(219.360.000)</b>	<b>174.675.009.101</b>	<b>(219.360.000)</b>
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	-	-	115.765.930	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	4.530.587.463	22.975.996.000
Nguyễn Thị Hạnh	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	2.644.309.000	315.700.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	5.763.467.637	10.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương	-	189.000.000.000
La Văn Thoại	-	33.218.000.000
Chi nhánh Công ty CP Eurowindow	3.850.747.945	10.552.163.449
Công ty CP Đầu tư Nam Á	-	13.435.878.548
Redbud Overseas Limited	-	7.050.250.000
Công ty TNHH SEN Furniture	-	14.138.342.249
Công ty TNHH Thiết kế xây dựng và thương mại Kiến Long	-	1.825.350.000
Công ty TNHH UK TECH	-	3.306.000.000
Công ty CP Sản xuất thương mại Lý Bảo Minh	-	2.845.941.000
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	11.897.328.787	82.900.137
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	2.973.000.000	-
Công ty TNHH Pooltech Việt Nam	4.660.471.201	964.733.440
Châu Anh Dũng <sup>(i)</sup>	131.400.000.000	-
Công ty cổ phần Giải Pháp khách sạn Năng Động Việt	3.075.484.500	-
Nguyễn Ngọc Tuấn	3.000.000.000	-
Công ty TNHH Hàn Việt	2.816.880.413	-
Các nhà cung cấp khác	12.535.687.612	5.239.312.149
<b>Cộng</b>	<b>195.147.964.558</b>	<b>320.950.566.972</b>
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)	20.633.796.424	10.082.900.137

(i) Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 379/HĐCNCP ngày 04/09/2019, Công ty mua 8.405.000 cổ phần tương đương giá trị 221.400.000.000 đồng của Ông Châu Anh Dũng tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu. Đến ngày 31/12/2019, Công ty đã trả trước 131.400.000.000 đồng cho Ông Châu Anh Dũng. Tuy nhiên, đến thời điểm kiểm toán việc chuyển nhượng cổ phần chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng.

5. Phải thu khác

a. Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	6.279.086.114	-	6.316.211.634	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	28.600.000	-	-	-
Phải thu khác	8.956.529.526	-	10.348.242.314	(4.551.890.000)
Công ty CP Bê tông và xây lắp Hodeco	1.320.000.000	-	960.000.000	-
Phòng đầu tư tài chính – Hodeco	-	-	9.103.780.000	(4.551.890.000)
Các khoản phải thu khác	7.636.529.526	-	284.462.314	-
<b>Cộng</b>	<b>15.264.215.640</b>	<b>-</b>	<b>16.664.453.948</b>	<b>(4.551.890.000)</b>
Phải thu khác là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)	1.320.000.000	-	960.000.000	-

b. Phải thu dài hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn <sup>(i)</sup>	23.250.000.000	23.250.000.000
<b>Cộng</b>	<b>23.250.000.000</b>	<b>23.250.000.000</b>

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

6. Hàng tồn kho	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nguyên liệu, vật liệu	286.275	7.398.244
Công cụ, dụng cụ	19.592.684.181	8.765.895
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(i)</sup>	845.789.159.197	577.062.308.331
Thành phẩm bất động sản <sup>(ii)</sup>	55.493.672.762	65.550.695.747
<b>Cộng</b>	<b>920.875.802.415</b>	<b>642.629.168.217</b>

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở dịch vụ Công cộng (Hải Đăng) tại phường 12	460.926.994.796	344.051.220.248
Chung cư Fusion suites tại số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	252.304.069.307	34.589.204.207
Khu nhà ở phía Tây đường 3/2	50.226.684.745	91.637.467.185
Khu du lịch Đại Dương, phường 11	25.909.121.566	4.163.924.647
Khu nhà ở phía đông đường 3/ 2	21.762.931.117	20.872.468.936



(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu nhà Ecotown Phú Mỹ	22.331.471.423	72.436.415.589
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	6.687.363.465	4.737.185.739
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình tại phường 9	3.571.678.695	3.725.383.831
Khu nhà ở đôi 2 phường 10	1.522.972.819	221.384.630
Các công trình khác	545.871.264	627.653.319
<b>Cộng</b>	<b>845.789.159.197</b>	<b>577.062.308.331</b>
(ii) Thành phẩm bất động sản, gồm:	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A), Vũng Tàu	39.778.872.332	47.321.138.690
Chung cư Bình Giã Resident	10.912.804.541	10.912.804.541
Khu dân cư Phú Mỹ	4.616.523.889	4.773.122.850
Đất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Vũng Tàu (01 nền)	185.472.000	185.472.000
Chung cư Bình An, phường 10	-	2.358.157.666
<b>Cộng</b>	<b>55.493.672.762</b>	<b>65.550.695.747</b>
Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 812.168.675.277 đồng.		
<b>7. Chi phí trả trước</b>		
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phí tư vấn đợt 1 xây dựng hệ thống KPI	378.856.000	-
Chi phí mua bảo hiểm	202.362.379	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	81.596.940	-
Chi phí quảng cáo dự án The Light City	17.413.409	-
Chi phí quảng cáo chung cư Fusion suites	-	1.305.912.092
Chi phí quảng cáo Ecotown Phú Mỹ	-	99.576.909
Sửa chữa văn phòng Công ty	-	60.454.543
<b>Cộng (i)</b>	<b>680.228.728</b>	<b>1.465.943.544</b>
(i) Chi tiết tăng, giảm chi phí trả trước ngắn hạn	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Số đầu năm</b>	<b>1.465.943.544</b>	<b>495.173.391</b>
Số tăng trong năm	2.442.109.479	6.389.198.273
Phân bổ vào chi phí trong năm	(3.227.824.295)	(5.418.428.120)
<b>Số cuối năm</b>	<b>680.228.728</b>	<b>1.465.943.544</b>

b) Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Lãi vay vốn hóa dự án Khu du lịch Đại Dương	10.326.473.841	-
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	1.289.377.300	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	448.805.088	269.097.113
Chi phí sửa chữa	196.929.100	-
<b>Cộng (ii)</b>	<b>12.261.585.329</b>	<b>269.097.113</b>

(ii) Chi tiết tăng, giảm chi phí trả trước dài hạn	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Số đầu năm</b>	<b>269.097.113</b>	<b>147.483.668</b>
Số tăng trong năm	12.417.799.177	317.299.276
Phân bổ vào chi phí trong năm	(425.310.961)	(195.685.831)
<b>Số cuối năm</b>	<b>12.261.585.329</b>	<b>269.097.113</b>

8. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	37.250.966.727	15.961.994.832	5.570.259.268	2.372.143.826	61.155.364.653
Mua trong năm	101.236.500	-	3.675.096.364	323.837.932	4.100.170.796
Thanh lý, nhượng bán	(372.161.819)	-	(800.102.602)	-	(1.172.264.421)
Phân loại lại nhóm	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>36.980.041.408</b>	<b>15.961.994.832</b>	<b>8.445.253.030</b>	<b>2.695.981.758</b>	<b>64.083.271.028</b>
Đã khấu hao hết	8.675.137.937	15.961.994.832	707.116.190	884.963.136	26.229.212.095
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	17.223.210.589	15.958.419.270	3.532.224.525	1.411.461.165	38.125.315.549
Khấu hao trong năm	1.356.546.138	3.575.562	539.940.588	359.255.988	2.259.318.276
Thanh lý, nhượng bán	(131.411.394)	-	(800.102.602)	-	(931.513.996)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>18.448.345.333</b>	<b>15.961.994.832</b>	<b>3.272.062.511</b>	<b>1.770.717.153</b>	<b>39.453.119.829</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	20.027.756.138	3.575.562	2.038.034.743	960.682.661	23.030.049.104
Tại ngày cuối năm	18.531.696.075	-	5.173.190.519	925.264.605	24.630.151.199



		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp các khoản vay:		17.481.285.867	18.609.711.493
<b>9. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Phần mềm máy vi tính</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	2.180.000.000	228.800.000	2.408.800.000
Mua trong năm	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.180.000.000</b>	<b>228.800.000</b>	<b>2.408.800.000</b>
Đã khấu hao hết	-	-	-
Chờ thanh lý	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	57.200.000	57.200.000
Khấu hao trong năm	-	28.600.000	28.600.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>85.800.000</b>	<b>85.800.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	2.180.000.000	171.600.000	2.351.600.000
Tại ngày cuối năm	2.180.000.000	143.000.000	2.323.000.000
		<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp các khoản vay:		2.180.000.000	2.180.000.000
<b>10. Bất động sản đầu tư</b>	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Cơ sở hạ tầng</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	17.741.150.000	31.522.143.677	49.263.293.677
Đầu tư xây dựng hoàn thành	-	4.281.144.850	4.281.144.850
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>17.741.150.000</b>	<b>35.803.288.527</b>	<b>53.544.438.527</b>
Đã khấu hao hết	-	-	-
Chờ thanh lý	-	-	-

10. Bất động sản đầu tư	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	8.248.206.538	8.248.206.538
Khấu hao trong năm	-	1.181.550.883	1.181.550.883
<b>Số dư cuối năm</b>	-	<b>9.429.757.421</b>	<b>9.429.757.421</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	23.273.937.139	41.015.087.139
Tại ngày cuối năm	17.741.150.000	26.373.531.106	44.114.681.106

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp các khoản vay:	32.630.287.886	33.411.886.152

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính 2019 theo chuẩn mực kế toán số 05: Bất động sản đầu tư do Chuẩn mực kế toán số 05 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Công ty cũng không tiến hành định giá lại bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2019.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2019 như sau:

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại Hodeco Plaza, TTTM phường 7, Tp. Vũng Tàu	41.189.097.935	8.558.810.049	32.630.287.886
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, Tp. Vũng Tàu	8.074.195.742	740.134.612	7.334.061.130
Lô A-Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3, Tp. Vũng Tàu	4.281.144.850	130.812.760	4.150.332.090
<b>Cộng</b>	<b>53.544.438.527</b>	<b>9.429.757.421</b>	<b>44.114.681.106</b>

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2 tại phường 8	98.116.972.205	99.302.877.715
Đất Bãi Dầu núi lớn 13.500 m <sup>2</sup>	68.772.092.491	-
Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3	43.871.307.774	43.615.740.433
Cụm tiểu thủ Công Nghiệp & ĐT Phước Thắng tại phường 12	36.988.925.146	36.049.382.129
Khu đất tại nhà máy bê tông phường 12, Vũng Tàu	13.641.303.836	13.546.907.871
Khu đô thị sinh thái VT Wonderland	5.033.695.188	5.033.695.188



11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Siêu thị chung cư 25 tầng Ngọc Tước Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	1.609.090.909 956.598.669	1.609.090.909 956.598.669
<b>Cộng</b>	<b>268.989.986.218</b>	<b>200.114.292.914</b>

Giá trị ghi sổ của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 57.512.611.610 đồng.

12. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	102.089.482	5.027.440.049
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	8.354.630.890	1.895.234.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	3.471.938.000	8.045.439.181
Công ty CP Xây dựng và TM Cường Thịnh	4.127.168.187	1.823.621.885
Công ty TNHH Lotho Việt Nam	-	752.400.000
Công ty CP Đầu tư Nam á	13.124.169.390	-
Công ty CP Trang trí nội thất IPC	9.280.461.794	-
Công ty TNHH Thiết bị VNEC	1.735.788.261	-
La Văn Thoại	1.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	4.232.347.504	3.224.273.789
<b>Cộng</b>	<b>45.428.593.508</b>	<b>20.768.408.904</b>
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)	11.928.658.372	14.968.113.230

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	32.910.936.475	24.625.563.901
Các khách hàng khác	-	89.789.800
<b>Cộng</b>	<b>32.910.936.475</b>	<b>24.715.353.701</b>

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Số cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	7.172.258.184	11.457.448.575	10.898.537.848	7.731.168.911
Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.398.141.034	36.730.509.554	25.066.815.745	34.061.834.843
Thuế thu nhập cá nhân	387.558.804	4.105.522.661	3.887.272.413	605.809.052
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	501.818.191	501.818.191	-
Các loại thuế khác	-	898.728.714	898.728.714	-
Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	3.082.548.160	3.082.548.160	-
<b>Cộng</b>	<b>29.957.958.022</b>	<b>56.776.575.855</b>	<b>44.335.721.071</b>	<b>42.398.812.806</b>

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

15. Chi phí phải trả ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí phải trả cho dự án 10.000m2 Ngọc Tước phường 8	1.726.759.545	1.726.759.545
Chi phí lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	-	356.016.431
Chi phí lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa	-	716.086.658
Chi phí chung cư Phú Mỹ	-	717.733.088
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	440.426.653	789.016.351
Chi phí dự án Thi Sách	-	327.817.273
Chi phí chung cư Bình An, phường 10	-	3.393.206
Chi phí phải trả khác	328.147.202	-
<b>Cộng <sup>(i)</sup></b>	<b>2.495.333.400</b>	<b>4.636.822.552</b>
(i) Chi tiết tăng, giảm chi phí phải trả ngắn hạn	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Số đầu năm</b>	<b>4.636.822.552</b>	<b>6.380.589.231</b>
Số trích tăng trong năm	464.379.617	184.931.000
Số giảm trong năm	(2.097.945.984)	(1.928.697.679)
Số đã hoàn nhập do không sử dụng hết	(507.922.785)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.495.333.400</b>	<b>4.636.822.552</b>
16. Phải trả khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	6.572.000	6.173.964
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	2.652.263	-
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	5.103.000.000	5.174.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	219.346.011.788	94.534.332.535
Đặng Văn Tàu - Góp vốn liên doanh dự án phường 10	13.440.443.284	13.440.443.284
Đặng Văn Tàu nộp tiền sử dụng đất Ngọc Tước 2	828.487.000	828.487.000
Góp vốn dự án the Light City	148.700.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát	37.653.977.140	66.077.340.000
Công ty TNHH Serenity Holding Việt Nam	3.216.669.893	-
Kinh phí bảo trì chung cư Bình Giã Resident	6.136.542.303	6.048.195.857
Kinh phí bảo trì chung cư Bình An, phường 10	-	5.178.972.610
Công ty CP Xây dựng Tân Bình	151.902.649	151.902.649
Kinh phí bảo trì lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	-	5.049.300
Kinh phí bảo trì lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa	-	91.002.059



a) Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.217.989.519	2.712.939.776
<b>Cộng</b>	<b>224.458.236.051</b>	<b>99.714.506.499</b>
b) Phải trả dài hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ ký cược	1.726.786.283	1.541.943.120
<b>Cộng</b>	<b>1.726.786.283</b>	<b>1.541.943.120</b>
17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	2.148.764.993	1.156.066.285
Số trích trong năm	11.375.743.596	10.407.840.163
Số chi trong năm	(11.940.461.508)	(9.415.141.455)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.584.047.081</b>	<b>2.148.764.993</b>
18. Dự phòng phải trả dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình An, phường 10	1.177.234.621	1.409.663.658
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	686.254.726	1.758.909.091
<b>Cộng <sup>(i)</sup></b>	<b>1.863.489.347</b>	<b>3.168.572.749</b>
(i) Chi tiết tăng, giảm dự phòng phải trả dài hạn	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	3.168.572.749	1.409.663.658
Số trích tăng trong năm	-	1.758.909.091
Số chi trong năm	(1.305.083.402)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.863.489.347</b>	<b>3.168.572.749</b>

19. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND		Tăng	Trong năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>293.341.657.858</b>	<b>293.341.657.858</b>	<b>486.355.490.652</b>	<b>414.195.807.183</b>	<b>221.181.974.389</b>	<b>221.181.974.389</b>	<b>221.181.974.389</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam, CN Vũng Tàu <sup>(i)</sup>	65.311.495.077	65.311.495.077	160.524.327.871	144.593.438.740	49.380.605.946	49.380.605.946	49.380.605.946
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, CN Vũng Tàu <sup>(ii)</sup>	19.928.667.714	19.928.667.714	19.928.667.714	43.540.400.000	43.540.400.000	43.540.400.000	43.540.400.000
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(iii)</sup>	83.187.326.151	83.187.326.151	83.187.326.151	57.960.968.443	57.960.968.443	57.960.968.443	57.960.968.443
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu <sup>(iv)</sup>	27.700.000.000	27.700.000.000	34.400.000.000	52.000.000.000	45.300.000.000	45.300.000.000	45.300.000.000
Công ty TNHH Lương Gia <sup>(v)</sup>	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000
Vay các đối tượng khác <sup>(vi)</sup>	72.214.168.916	72.214.168.916	188.315.168.916	116.101.000.000	-	-	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>109.938.800.035</b>	<b>109.938.800.035</b>	<b>83.605.464.035</b>	<b>54.436.505.317</b>	<b>80.769.841.317</b>	<b>80.769.841.317</b>	<b>80.769.841.317</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu <sup>(vii)</sup>	68.482.916.035	68.482.916.035	68.482.916.035	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu <sup>(viii)</sup>	12.415.548.000	12.415.548.000	12.415.548.000	17.377.663.714	17.377.663.714	17.377.663.714	17.377.663.714
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu <sup>(ix)</sup>	4.333.336.000	4.333.336.000	-	4.000.000.001	8.333.336.001	8.333.336.001	8.333.336.001
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu <sup>(x)</sup>	22.000.000.000	22.000.000.000	-	15.058.841.602	37.058.841.602	37.058.841.602	37.058.841.602
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(xi)</sup>	2.707.000.000	2.707.000.000	2.707.000.000	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>403.280.457.893</b>	<b>403.280.457.893</b>	<b>569.960.954.687</b>	<b>468.632.312.500</b>	<b>301.951.815.706</b>	<b>301.951.815.706</b>	<b>301.951.815.706</b>

i. Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, 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.

ii. 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 là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 358.773.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019 là: 19.928.667.714 đồng.

iii. 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 số 574, tờ bản đồ số 12 phường Thăng Tam, Tp. Vũng Tàu; Đất và tài sản gắn liền với 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.

iv. 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: bổ sung 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.

v. Khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Lương Gia theo hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng vay số 01/PLHĐ-PTN ngày 26/04/2019; Số tiền vay: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 25/05/2018 đến ngày 24/05/2019, gia hạn thêm 1 năm đến ngày 24/05/2020; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; Lãi suất 9%/năm; Tài sản đảm bảo: không. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019: 25.000.000.000 đồng.

vi. 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. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019: 72.214.168.916 đồng.

vii. Khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu

Hợp đồng vay số 04/2015/600346/HĐTD ngày 28/10/2015. Hạn mức cho vay 80.000.000.000 đồng; Lãi suất 9,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 60 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019: 12.482.916.035 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 12.482.916.035 đồng).



Hợp đồng vay số 03/600346/2017/HETD 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.

viii. Khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HETD-DN ngày 22/07/2016; Hạn mức cho vay 80.916.850.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2019: 24.373.568.864 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 12.415.548.000 đồng).  
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 43.729.000.000 đồng.

ix. 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 31/12/2019: 6.499.996.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 4.333.336.000 đồng).

x. 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 m<sup>2</sup> đất tại phường 12 và toàn bộ tài sản 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; 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.

xi. 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/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 10,5%/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).



	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b) Vay dài hạn	VND		VND		VND	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam, CN Vũng Tàu <sup>(i)</sup>	190.518.272.368	190.518.272.368	71.748.356.333	14.000.000.000	132.769.916.035	132.769.916.035
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu <sup>(ii)</sup>	11.958.020.864	11.958.020.864	-	17.377.657.998	29.335.678.862	29.335.678.862
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu <sup>(iii)</sup>	2.166.660.000	2.166.660.000	-	333.335.999	2.499.995.999	2.499.995.999
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, CN Vũng Tàu <sup>(iv)</sup>	215.241.580.238	215.241.580.238	95.241.580.238	10.000.000.000	130.000.000.000	130.000.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(v)</sup>	61.156.295.758	61.156.295.758	62.318.762.529	1.162.466.771	-	-
<b>Cộng</b>	<b>481.040.829.228</b>	<b>481.040.829.228</b>	<b>229.308.699.100</b>	<b>42.873.460.768</b>	<b>294.605.590.896</b>	<b>294.605.590.896</b>

i. Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu theo 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.

ii. 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.

iii. 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).

iv. 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 tài sản 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 cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDĐH 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/TDĐH/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. 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/HETDĐH.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).



20. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	450.789.260.000	92.782.616.738	(10.790.000)	69.585.227.335	82.382.696.994	695.529.011.067
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	103.415.850.873	103.415.850.873
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(7.986.271.861)	-	-	(7.986.271.861)
Trích lập các quỹ	-	-	-	8.007.037.163	(18.414.877.326)	(10.407.840.163)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	53.523.410.000	-	-	-	(53.523.410.000)	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	504.312.670.000	92.782.616.738	(7.997.061.861)	77.592.264.498	113.860.260.541	780.550.749.916
<b>Số dư đầu năm nay</b>	504.312.670.000	92.782.616.738	(7.997.061.861)	77.592.264.498	113.860.260.541	780.550.749.916
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	144.799.319.953	144.799.319.953
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(8.290.500)	-	-	(8.290.500)
Trích lập các quỹ	-	-	-	10.341.585.087	(21.717.328.683)	(11.375.743.596)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	74.931.730.000	-	-	-	(74.931.730.000)	-
Cổ phiếu quỹ chia thưởng cho CB CNV <sup>(i)</sup>	-	(7.997.061.861)	7.997.061.861	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	579.244.400.000	84.785.554.877	(8.290.500)	87.933.849.585	162.010.521.811	913.966.035.773

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty số 26/NQ.ĐHCD ngày 20/4/2019, Công ty phát hành cổ phiếu để chia cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 15% và Công ty dùng 476.780 cổ phiếu quỹ để chia thưởng (không thu tiền) cho cán bộ công nhân viên Công ty.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Lucerne Enterprise Ltd	52.260.220.000	9,02	45.443.670.000	9,01
Ông Đoàn Hữu Thuận	49.075.800.000	8,47	42.591.520.000	8,45
Các cổ đông khác	477.908.380.000	82,51	416.277.480.000	82,54
<b>Cộng</b>	<b>579.244.400.000</b>	<b>100</b>	<b>504.312.670.000</b>	<b>100</b>

Trong kỳ Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 15% (cổ đông hiện hữu sở hữu 49.954.487 cổ phiếu được nhận 7.493.173 cổ phiếu phát hành thêm) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 26/NQ.ĐHCĐ ngày 20/4/2019. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn đầu tư của Chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 74.931.730.000 đồng. Ngày 12 tháng 7 năm 2019, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 25 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 579.244.400.000 đồng.

Số lượng cổ phiếu quỹ tại ngày 31/12/2019: 829 cổ phiếu (tại ngày 31/12/2018: 476.780 cổ phiếu).

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

	Năm nay VND	Năm trước 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	<u>579.244.400.000</u>	<u>504.312.670.000</u>

d) Cổ phiếu (mã chứng khoán HDC)

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	57.924.440	50.431.267
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	57.924.440	50.431.267
Cổ phiếu phổ thông	57.924.440	50.431.267
Số lượng cổ phiếu được mua lại	829	476.780
Cổ phiếu phổ thông	829	476.780
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	57.923.611	49.954.487
Cổ phiếu phổ thông	57.923.611	49.954.487
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		



e) Chia cổ tức

Trong năm 2019, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty số 26/NQ.ĐHCĐ ngày 20/4/2019 như sau:

Chia cổ tức bằng cổ phiếu phát hành mới cho các cổ đông	:	74.931.730.000	Đồng
Trích quỹ đầu tư phát triển	:	10.341.585.087	Đồng
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	10.341.585.087	Đồng
Trích khen thưởng Ban điều hành	:	1.034.158.509	Đồng

21. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	209.444.800	209.444.800
<b>Cộng</b>	<b>209.444.800</b>	<b>209.444.800</b>

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	23.509.356.015	19.991.610.120
Doanh thu kinh doanh bất động sản	653.762.980.164	540.359.077.176
<b>Cộng</b>	<b>677.272.336.179</b>	<b>560.350.687.296</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay VND	Năm trước VND
Giảm giá hàng bán	-	9.090.909
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>9.090.909</b>
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	23.509.356.015	19.982.519.211
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	653.762.980.164	540.359.077.176
<b>Cộng</b>	<b>677.272.336.179</b>	<b>560.341.596.387</b>

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	11.965.796.203	10.176.445.160
Giá vốn kinh doanh bất động sản	443.118.908.771	390.783.639.351
<b>Cộng</b>	<b>455.084.704.974</b>	<b>400.960.084.511</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.126.320.975	3.717.396.569
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.938.215.500	5.137.327.400
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	494.586.753	268.510.195
<b>Cộng</b>	<b>8.559.123.228</b>	<b>9.123.234.164</b>
<b>6. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	15.492.736.950	17.207.245.860
Lãi chậm trả	1.380.000.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	27.150.000	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán KD và tổn thất đầu tư	210.800	(161.200)
<b>Cộng</b>	<b>16.900.097.750</b>	<b>17.207.084.660</b>
<b>7. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí cho nhân viên bán hàng	3.520.394.092	5.590.873.284
Chi phí môi giới, quảng cáo	3.122.094.836	5.576.688.612
Chi phí thương hiệu Fusion	3.216.669.893	-
Chi phí khác	2.190.565.953	-
<b>Cộng</b>	<b>12.049.724.774</b>	<b>11.167.561.896</b>
<b>8. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí cho nhân viên quản lý	10.536.462.928	8.589.330.202
Chi phí hội nghị, tiếp khách	8.872.010.377	7.985.184.441
Chi phí khấu hao TSCĐ	952.485.055	-
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(812.891.575)	-
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	3.908.470.302	-
Chi phí khác	2.380.768.877	6.769.215.386
<b>Cộng</b>	<b>25.837.305.964</b>	<b>23.343.730.029</b>



9. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>7.213.791.278</b>	<b>10.714.835.260</b>
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình XD	331.210.479	-
Thu nhập từ thanh lý bán tài sản bất động sản	6.441.067.757	10.653.138.106
Thu nhập từ thanh lý bán TSCĐ khác	214.115.743	-
Xóa nợ phải trả	227.397.299	-
Thu nhập khác	-	61.697.154
<b>Chi phí khác</b>	<b>1.643.587.716</b>	<b>236.911.366</b>
Các khoản bị phạt thuế	1.643.145.605	218.503.930
Chi phí khác	442.111	18.407.436
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>5.570.203.562</b>	<b>10.477.923.894</b>

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>181.529.829.507</b>	<b>127.264.293.349</b>
Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm)	(1.469.148.091)	(2.059.019.520)
Các chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	4.469.067.409	3.078.307.880
Cổ tức được chia	(5.938.215.500)	(5.137.327.400)
<b>Tổng lợi nhuận tính thuế</b>	<b>180.060.681.416</b>	<b>125.205.273.829</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	36.012.136.283	25.041.054.766
Thu nhập ưu đãi thuế suất 15%	-	9.540.898.329
Chênh lệch thuế suất phổ thông và thuế suất ưu đãi 15%	-	477.044.916
Thuế TNDN theo thuế suất 15%	-	1.431.134.749
Các khoản được giảm 50%	-	715.567.375
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm hiện hành</b>	<b>36.012.136.283</b>	<b>23.848.442.476</b>
Thuế TNDN truy thu của các năm trước	718.373.271	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>36.730.509.554</b>	<b>23.848.442.476</b>

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	151.090.350.078	4.359.753.636
Chi phí nhân công	28.648.328.432	26.406.085.918
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.469.469.159	3.446.612.384
Chi phí dịch vụ mua ngoài	509.426.750.302	218.313.660.674
Chi phí khác bằng tiền	134.578.971.878	48.457.396.402
<b>Cộng</b>	<b>827.213.869.849</b>	<b>300.983.509.014</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	11.987.142.191	11.138.455.680
Trên 1 năm đến 5 năm	60.168.699.149	48.060.352.306
Trên 5 năm	50.708.317.347	74.910.770.971
<b>Cộng</b>	<b>122.864.158.687</b>	<b>134.109.578.957</b>

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là 11.138.455.680 đồng (năm trước là 9.625.097.457 đồng).

### 2. Báo cáo bộ phận

#### Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

#### Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Kinh doanh bất động sản: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng khu đô thị và khu kinh tế.

Thương mại và dịch vụ: Tư vấn quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, kinh doanh các mặt hàng phục vụ xây dựng, Kinh doanh du lịch lữ hành, cho thuê văn phòng.



Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019	KD bất động sản VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	653.762.980.164	23.509.356.015	677.272.336.179
Chi phí bộ phận	(443.118.908.771)	(11.965.796.203)	(455.084.704.974)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>210.644.071.393</b>	<b>11.543.559.812</b>	<b>222.187.631.205</b>
Doanh thu tài chính			8.559.123.228
Chi phí tài chính			(16.900.097.750)
Chi phí bán hàng			(12.049.724.774)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(25.837.305.964)
Thu nhập khác			7.213.791.278
Chi phí khác			(1.643.587.716)
Thuế TNDN hiện hành			(36.730.509.554)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>			<b>144.799.319.953</b>
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ và các tài sản dài hạn khác			20.799.114.823
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn			3.894.780.120

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018	KD bất động sản VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	540.359.077.176	19.982.519.211	560.341.596.387
Chi phí bộ phận	(390.783.639.351)	(10.176.445.160)	(400.960.084.511)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>149.575.437.825</b>	<b>9.806.074.051</b>	<b>159.381.511.876</b>
Doanh thu tài chính			9.123.234.164
Chi phí tài chính			(17.207.084.660)
Chi phí bán hàng			(11.167.561.896)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(23.343.730.029)
Thu nhập khác			10.714.835.260
Chi phí khác			(236.911.366)
Thuế TNDN hiện hành			(23.848.442.476)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>			<b>103.415.850.873</b>
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ và các tài sản dài hạn khác			989.466.297
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn			3.642.298.215

### 3. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp tại các ngân hàng vào ngày 31/12/2019 như sau:

Giấy chứng nhận QSD đất	Diện tích	Ngân hàng
	(m <sup>2</sup> )	
Dự án Hải Đăng, phường 12, Tp. Vũng Tàu	74.958,3	BIDV, CN Vũng Tàu
Số 2 Trương Công Định, phường 2	2.096,5	BIDV, CN Vũng Tàu
Nhà máy Bê tông phường 11, Tp. Vũng Tàu	10.070	BIDV, CN Vũng Tàu
Đất đường Võ Nguyên Giáp (đường 30/04 nối dài) tại phường 12 TP Vũng Tàu	43.441,3	BIDV, CN Vũng Tàu
Số 36 Nguyễn Thái Học, phường 7	21.886,1	BIDV, CN Vũng Tàu
Dự án đông 3 tháng 2 tại phường 10, Tp Vũng Tàu	25.849,7	BIDV, CN Vũng Tàu
Giấy chứng nhận quyền sở hữu Lô B - Nam Kỳ Khởi Nghĩa	2.885,4	Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
Dự án Hải Đăng, phường 12, Tp. Vũng Tàu	36.526,5	Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
Lô H1, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành	5.990,6	VCB, CN Vũng Tàu
Dự án Hải Đăng, phường 12, Tp. Vũng Tàu	169.090,9	VCB, CN Vũng Tàu
Tầng 1,2,3, Kỹ thuật Chung cư 21 tầng	20.908,8	VCB, CN Vũng Tàu
Thửa đất 574 tờ bản đồ số 12 tại phường 3	2.641,1	Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu
Đất đường 3/2 phường 11 gần nhà máy bê tông	7.591,6	Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu
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	63.134,5	Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu
Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58 tại phường 11, dự án Tây 3/2	9.298,8	Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu
Dự án Tây đường 3 tháng 2 tại phường 10, Tp. Vũng Tàu	24.031	ACB, CN Vũng Tàu

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

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

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

### 5. Thông tin về các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan và các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Các nghiệp vụ chủ yếu trong năm như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả) VND
<b>Trả trước ngắn hạn cho người bán</b>			<b>20.633.796.424</b>
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	11.897.328.787	11.897.328.787
Công ty CP XD - Bất động sản Hodeco	Công ty con	2.973.000.000	2.973.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	5.763.467.637	5.763.467.637



Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả) VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác (cổ tức nhận được)</b>			1.320.000.000
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	1.320.000.000	1.320.000.000
<b>Phải trả về thi công xây dựng</b>			(11.928.658.372)
Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco	Công ty con	2.702.700.875	(102.089.482)
Công ty CP XD - Bất động sản Hodeco	Công ty con	37.985.110.890	(8.354.630.890)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	46.065.453.363	(3.471.938.000)

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

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc	3.160.434.940	2.444.170.000
Thù lao, thưởng HĐQT và Ban kiểm soát	2.654.000.000	3.466.000.000

#### 6. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

#### 7. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ VND		Giá trị hợp lý VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương tiền	16.249.212.308	77.981.104.052	16.249.212.308	77.981.104.052
Phải thu khách hàng, phải thu khác	303.386.130.182	209.818.213.049	303.386.130.182	209.818.213.049
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	9.543.980.484	4.194.191.284	9.543.980.484	4.194.191.284
<b>Cộng</b>	<b>329.179.322.974</b>	<b>291.993.508.385</b>	<b>329.179.322.974</b>	<b>291.993.508.385</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	884.321.287.121	596.557.406.602	884.321.287.121	596.557.406.602
Chi phí phải trả	2.495.333.400	4.636.822.552	2.495.333.400	4.636.822.552
Phải trả người bán, phải trả khác	271.613.615.842	122.024.858.523	271.613.615.842	122.024.858.523
<b>Cộng</b>	<b>1.158.430.236.363</b>	<b>723.219.087.677</b>	<b>1.158.430.236.363</b>	<b>723.219.087.677</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.

- Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định theo giá trị sổ sách.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

## 8. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

### Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

### Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

## 9. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng VND
<b>Số cuối năm</b>			
Các khoản vay	403.280.457.893	481.040.829.228	884.321.287.121
Phải trả người bán	45.428.593.508	-	45.428.593.508
Chi phí phải trả	2.495.333.400	-	2.495.333.400
Phải trả khác	224.458.236.051	1.726.786.283	226.185.022.334
<b>Số đầu năm</b>			
Các khoản vay	301.951.815.706	294.605.590.896	596.557.406.602
Phải trả người bán	20.768.408.904	-	20.768.408.904
Chi phí phải trả	4.636.822.552	-	4.636.822.552
Phải trả khác	99.714.506.499	1.541.943.120	101.256.449.619



Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

## 10. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

### Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

### Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

### Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Lập, ngày 20 tháng 03 năm 2020