



Vũng Tàu, ngày 14 tháng 04 năm 2020

Số: 147.../CV-PTN

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

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

Công ty: CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

Mã chứng khoán: HDC

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

Điện thoại: 02543 856 274

Fax: 02543 856 205

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

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

Điện thoại : 02543 856 274

Fax: 02543 856 205

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

**Nội dung thông tin công bố:** Báo cáo thường niên năm 2019

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 14/04/2020 theo đường dẫn: [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn) ⇨ Quan hệ cổ đông ⇨ Báo cáo thường niên ⇨ Báo cáo thường niên năm 2019.

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;

- Lưu

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ  
BÀ RỊA - VŨNG TÀU  
CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*Đoàn Hữu Thuận*



# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019**



[www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn)

# MỤC LỤC

1

## THÔNG TIN CHUNG

Quá trình hình thành & phát triển  
Thành tích đạt được  
Ngành nghề & địa bàn kinh doanh  
Định hướng phát triển  
Chiến lược phát triển trung và dài hạn  
Mô hình quản trị  
Cơ cấu bộ máy quản lý  
Công ty con & Công ty liên kết  
Cơ cấu HĐQT, BKS, Ban điều hành

2

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh  
Tổ chức, nhân sự Ban điều hành  
Tình hình đầu tư & thực hiện dự án  
Tình hình tài chính  
Cơ cấu cổ đông & thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu  
Báo cáo tác động môi trường

3

## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Thực hiện kế hoạch năm 2019  
Phương hướng năm 2020

## ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

---

4

Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của công ty  
Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Giám đốc  
Kế hoạch & định hướng của HĐQT

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

---

5

Hội đồng quản trị  
Ban kiểm soát  
Các giao dịch, thù lao, của HĐQT, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

---

6

Báo cáo tài chính công ty mẹ  
Báo cáo tài chính hợp nhất

# THÔNG TIN CHUNG

## TÊN GIAO DỊCH

Công ty cổ phần phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

## TÊN TIẾNG ANH

Ba Ria – Vung Tau House Development Joint Stock Company

## TÊN THƯƠNG HIỆU

HODECO

## MÃ GIAO DỊCH

HDC

## GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP

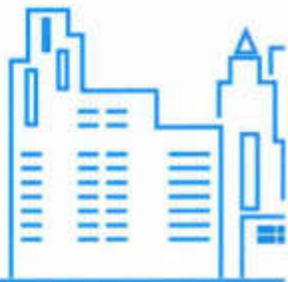
Số: 3500444601 Do Sở Kế hoạch – Đầu tư  
tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 28/12/2001

## VỐN ĐIỀU LỆ

579.244.400.000 đồng

## VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

579.244.400.000 đồng





**MÃ CỔ PHIẾU**  
HDC

**WEBSITE**  
[www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn)

**ĐỊA CHỈ**

Tầng 3, HODECO plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P.7, TP.Vũng Tàu

**SỐ ĐIỆN THOẠI**

(0254) 3856 274

**FAX**

(0254) 3856 205

# LỊCH SỬ HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN

## 1990

Doanh nghiệp nhà nước thành lập theo quyết định số 262/QĐ - UB của UBND đặc khu - Vũng Tàu - Côn Đảo ngày 31/5/1990



## 2001

Cổ phần hóa với VDL hơn 20 tỷ đồng, Nhà nước nắm 40%



## 2007

Niêm yết tại Sở GDCK TP.HCM với VDL 81 tỷ đồng

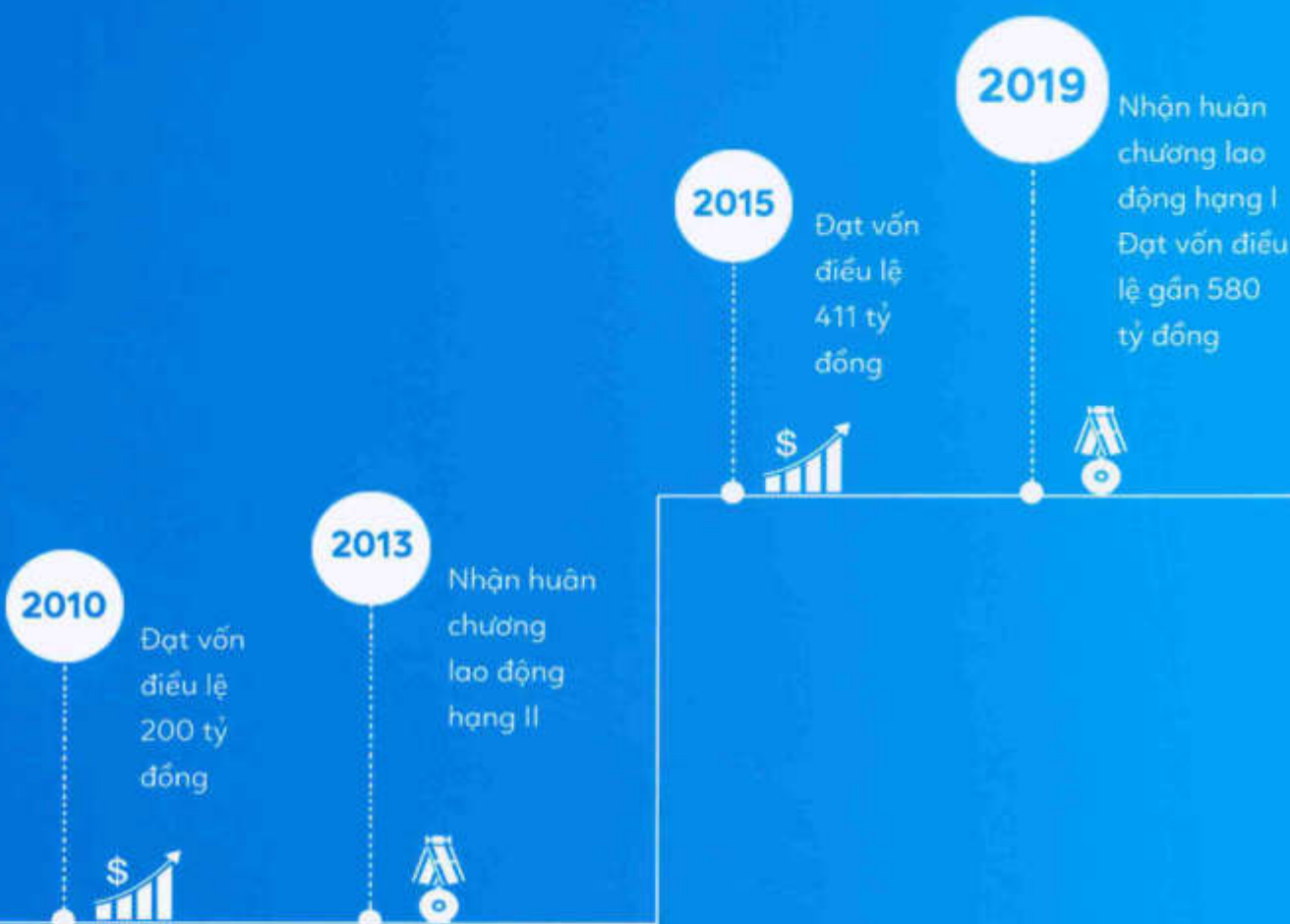


## 2008

Nhận huân chương lao động hạng III

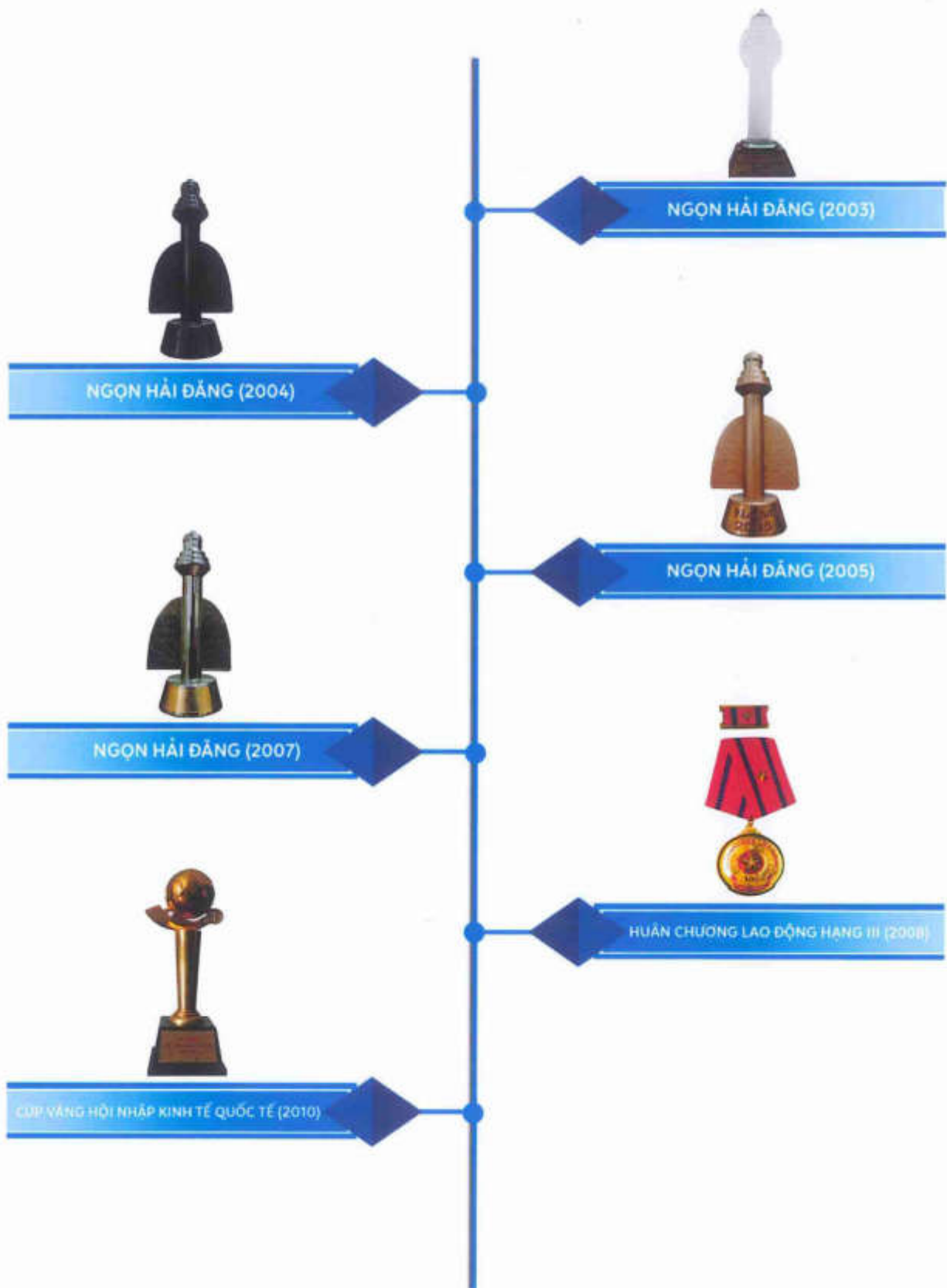


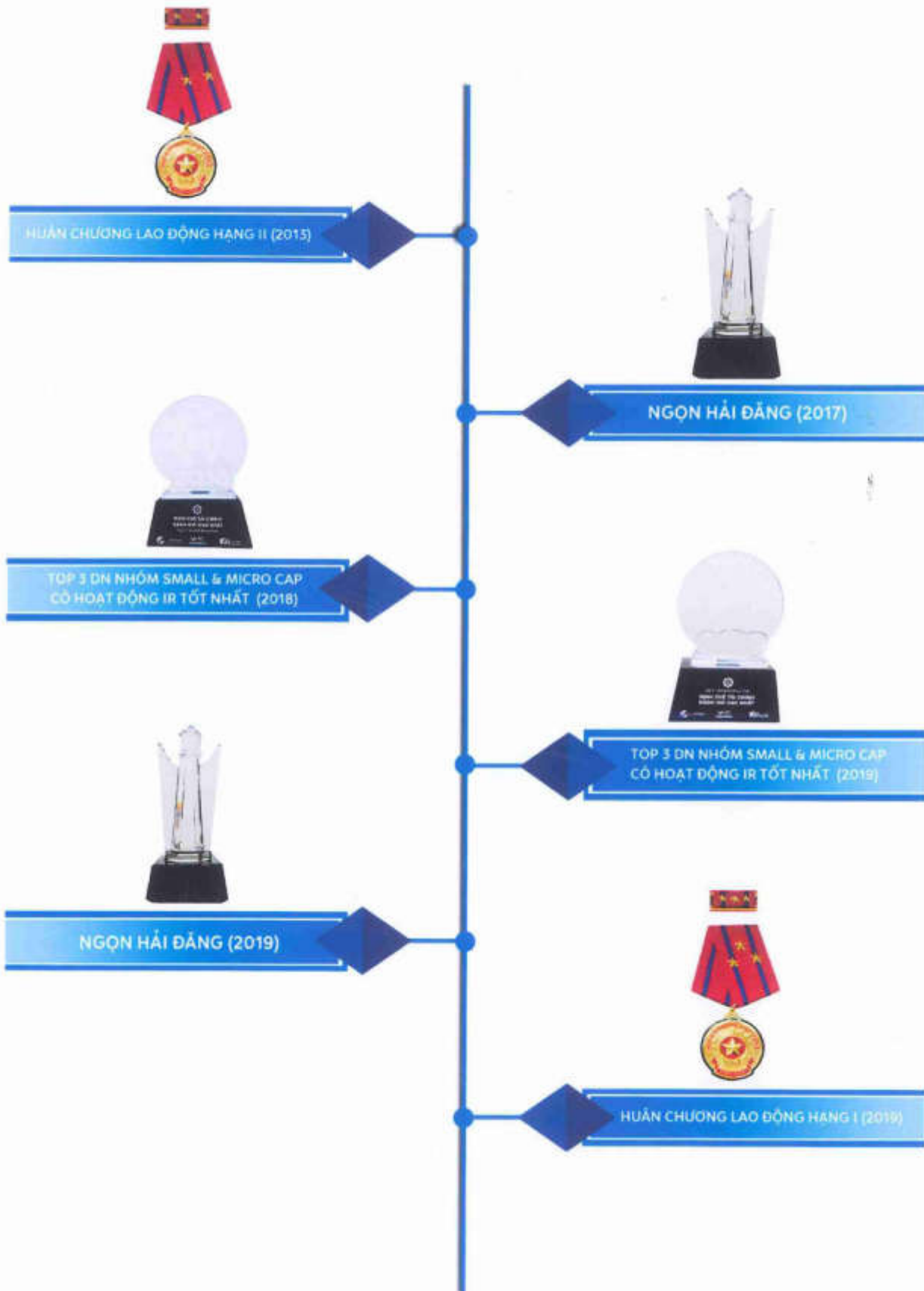
Với gần 30 trường thành và phát triển, bằng sự năng động, sáng tạo, nhiệt huyết của toàn thể lãnh đạo & cán bộ công nhân viên, HODECO không ngừng lớn mạnh...





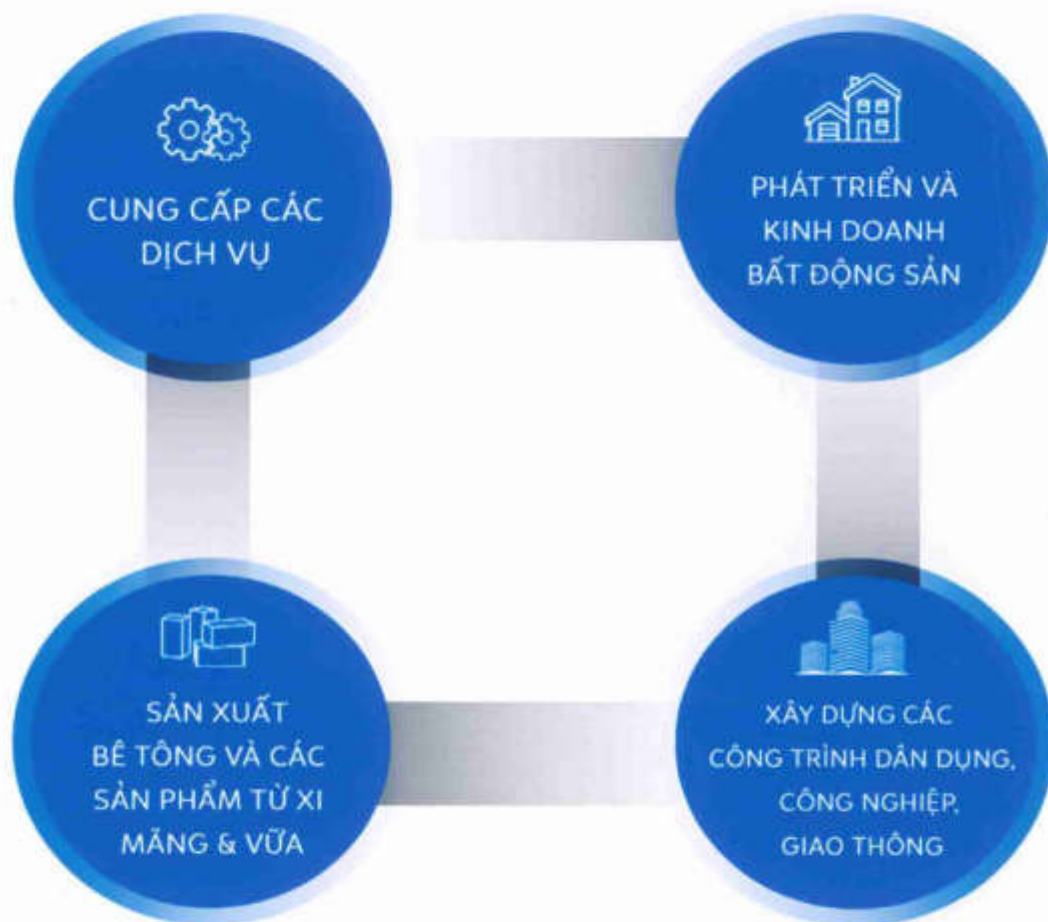
## THÀNH TÍCH ĐẠT ĐƯỢC





## NGÀNH NGHỀ & ĐỊA BÀN KINH DOANH

### ► Ngành nghề kinh doanh



### ► Địa bàn kinh doanh : toàn quốc

## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### TẦM NHÌN

Xây dựng Hodeco thành một trong 10 doanh nghiệp đầu tư và phát triển bất động sản tầm cỡ, uy tín hàng đầu Việt Nam.



## SỨ MỆNH



Vì "Mái ấm trọn niềm tin"

Với khách hàng: HODECO luôn đem lại những sản phẩm được khách hàng gửi gắm niềm tin với chất lượng, thẩm mỹ, dịch vụ và chính sách hậu mãi tốt nhất trên cơ sở coi khách hàng là trọng tâm.

Với đối tác: HODECO luôn thể hiện sự chào đón nồng nhiệt, sẵn sàng tìm ra những giải pháp phù hợp trong quan hệ hợp tác nhằm hài hòa lợi ích giữa các bên.

Với nhà đầu tư: HODECO luôn mang đến những lợi ích, giá trị bền vững với tinh thần công khai, minh bạch, không ngừng hoàn thiện, phát triển giá trị doanh nghiệp nhằm duy trì niềm tin của NĐT.

Với cán bộ nhân viên : HODECO sẽ là mái nhà thứ 2, nơi mà mọi người gửi gắm tương lai của mình về các phương diện: sự phát triển của bản thân, kinh tế và cuộc sống gia đình, tình cảm bạn bè, đồng nghiệp để góp phần xây dựng công ty vững mạnh.

Với xã hội: HODECO luôn hướng đến các công trình xanh, đạt thẩm mỹ cao, luôn cập nhật những công nghệ, tư duy đổi mới trong quản lý, lãnh đạo hướng tới xây dựng XH và đất nước giàu mạnh



## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- ✓ Uy tín doanh nghiệp được đặt lên hàng đầu
- ✓ Lãnh đạo tư duy cởi mở và chấp nhận thử thách
- ✓ Nền tảng con người tâm huyết, nhiệt tình và văn hóa ứng xử thân thiện
- ✓ Luôn phát triển quỹ đất mạnh mẽ
- ✓ Tuân thủ pháp luật và đảm bảo tính pháp lý của sản phẩm





## CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

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

Trải qua gần 30 năm xây dựng, trưởng thành và phát triển, bằng sự năng động, sáng tạo, nhiệt huyết của toàn thể lãnh đạo cán bộ công nhân viên, HODECO đã khẳng định được vị thế và thương hiệu của mình trên thị trường. Với phương châm xây dựng và lớn mạnh cùng sự phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, HODECO đã thực hiện nhiều dự án lớn, xây dựng nhiều khu đô thị, nhà ở tiêu biểu trong địa bàn tỉnh như : Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Trung tâm thương mại P7, Khu nhà ở Ngọc Tước, Khu nhà ở đối Ngọc Tước 2, Tổ hợp Siêu thị - Văn phòng – Chung cư 21 tầng, Khu đô thị mới Phú Mỹ, Khu nhà ở Sao Mai

Bến Đình P10, Khu Tái Định cư Bến Đình, Khu Biệt thự 16B – Võ Thị Sáu, Khu nhà ở Đối 2 Phường 10, Chung cư Bình An, Chung cư Bình Giã Resident, Fusion suites Vung Tau,...

Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản với vốn điều lệ hơn 579 tỷ đồng, không lớn nếu so với các công ty hoạt động trong ngành, tuy nhiên với lợi thế sở hữu quỹ đất sạch lớn được tích lũy sớm trong nhiều năm qua, cơ cấu dự án hợp lý cả về ngắn, trung và dài hạn, HODECO đã duy trì sự phát triển bền vững với tốc độ tăng trưởng và lợi nhuận cao. Riêng trong năm 2019, Công ty tăng trưởng trên 40% và quyết định chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỉ lệ 15%.

Là đơn vị tiên phong về lĩnh vực bất động sản tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Công ty cũng thực hiện tốt công tác xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sĩ, tích cực ủng hộ quỹ xóa đói giảm nghèo, chương trình học sinh nghèo hiếu học và các chương trình xã hội khác do UBND

Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi, nuôi 10 em bị chất độc da cam suốt đời.

HODECO nhận thức con người chính là nền tảng để phát triển bền vững, nên đã chú trọng công tác tuyển dụng, đào tạo đội ngũ cán bộ nhiều kinh nghiệm, đầy tâm huyết, chuyên môn giỏi. Đồng thời thực hiện áp dụng Hệ thống Quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008... Riêng trong năm 2019, HODECO đã từng bước hoàn thiện cơ cấu tổ chức bộ máy và hệ thống quản lý KPI để đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới. Chúng tôi tin tưởng trong tương lai không xa, HODECO sẽ là một thương hiệu mạnh không chỉ trong địa bàn tỉnh mà còn trong phạm vi cả nước.

**Năm 2019, việc phát triển dự án, bán hàng, kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ lực của HODECO,** chiếm gần 92,12% doanh thu của Công ty:

- ✓ Phát triển các khu dân cư (biệt thự, nhà phố, chung cư cao tầng) chủ yếu trên địa bàn Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- ✓ Kinh doanh các thành phẩm (nhà phố, căn hộ...);
- ✓ Đấu giá, đầu tư, chuyển nhượng đất dự án;
- ✓ Cho thuê các bất động sản của Công ty.

**Phát triển xây lắp công trình (xây dựng)** là hoạt động phụ của Công ty, chỉ chiếm khoảng 4,17% tổng doanh thu.

Hiện tại công ty có 02 công ty con và 01 công ty liên kết có khả năng thi công các dự án cao tầng. Hoạt động bao gồm:

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

**Đa dạng hóa các ngành nghề kinh doanh.** Trong đó có bất động sản du lịch. Tiêu biểu là dự án khách sạn Fusion suites Vũng Tàu bắt đầu đi vào hoạt động từ năm 2020.

**Dịch vụ khác:** doanh thu chiếm khoảng 3,72 % tổng doanh thu.

- ✓ Sàn giao dịch bất động sản



## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG & DÀI HẠN

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



Các mục tiêu phát

triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) : Là một doanh nghiệp lớn trên địa bàn tỉnh BR – VT, với nhận thức và trách nhiệm của mình HODECO luôn đặt mục tiêu phát

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

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

## CÁC RỦI RO

### ✓ Rủi ro kinh tế

Kinh doanh bất động sản là một trong những ngành chịu tác động sớm và mạnh nhất từ những biến động của nền kinh tế. Tốc độ tăng trưởng kinh tế và thu nhập bình quân

đầu người ảnh hưởng lớn đến sức cầu đối với bất động sản, tác động đến kết quả kinh doanh của công ty. Các chính sách điều tiết kinh tế vĩ mô của Chính phủ như thắt chặt tín dụng

sẽ tác động trực tiếp đến sức mua của người dân, dẫn đến việc giảm giá trên thị trường bất động sản và ảnh hưởng xấu đến kết quả hoạt động kinh doanh của công ty. Biến động lãi

#### ✓ **Rủi ro luật pháp**

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

#### ✓ **Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản**

**Thanh khoản:** đặc thù đầu tư dự án bất động sản cần một lượng vốn lớn để mua đất/đền bù giải tỏa và thi công dự án. Một phần vốn đáng kể thi công dự án thường được huy động từ phần tiền mua ứng trước của khách hàng (theo quy định hiện hành đối với xây dựng chung cư, công ty có thể bán và thu tiền ứng trước của khách hàng sau khi dự án hoàn thành xong phần móng). Đối với

#### ✓ **Đền bù giải tỏa mặt bằng:**

Các công ty bất động sản thường gặp rủi ro trong việc đền bù giải tỏa

suất, ngoài việc ảnh hưởng sức cầu đối với ngành bất động sản, ảnh hưởng đến chi phí do công ty sử dụng một phần khá lớn vốn vay từ ngân hàng để tài trợ cho các dự án.

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

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

mặt bằng cho dự án. Đối với đất quy hoạch dự án là đất đang được sử

dụng, mặc dù có những chính sách hỗ trợ của Nhà nước, nhưng công tác đền bù giải phóng mặt bằng thường gặp khó khăn do công ty phải thỏa thuận với từng hộ dân riêng lẻ để

✓ **Giá cả nguyên vật liệu đầu vào:**

Giá cả nguyên vật liệu đầu vào (sắt thép, xi măng...) thường biến động, và với thời gian thi công dự án thường kéo dài một vài năm thì sự biến động giá của nguyên vật liệu đầu vào sẽ

✓ **Rủi ro khác:**

Hoạt động của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro khác như chiến tranh, thiên tai, dịch họa ... .Những rủi ro bất khả kháng và khó dự đoán, nếu xảy ra dù trực tiếp hay gián tiếp

mua lại, và trong nhiều trường hợp việc thỏa thuận không thành công sẽ làm chậm tiến độ thực hiện dự án, tăng chi phí đền bù giải tỏa, mang lại gánh nặng về vốn đối với công ty.

ảnh hưởng đến lợi nhuận của dự án và công ty, nhất là các dự án có hàm lượng xây dựng trong tổng chi phí lớn như chung cư cao tầng.

sẽ gây ảnh hưởng đến các khách hàng truyền thống cũng như những thị trường tiềm năng, tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

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

## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ ◀

### Đại hội đồng cổ đông

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

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

### Hội đồng quản trị

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

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

### Ban kiểm soát

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

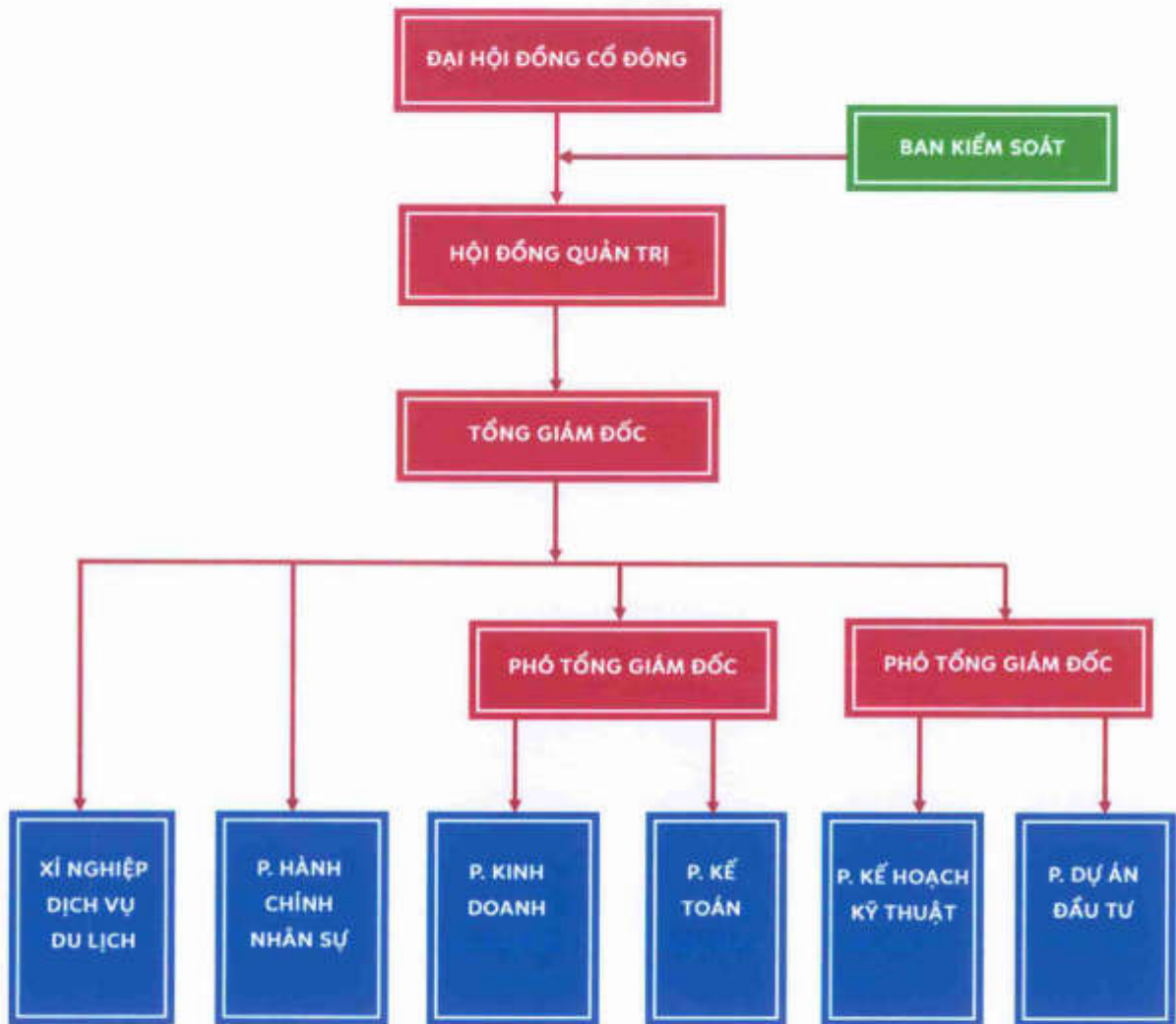
### Tổng Giám đốc

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

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

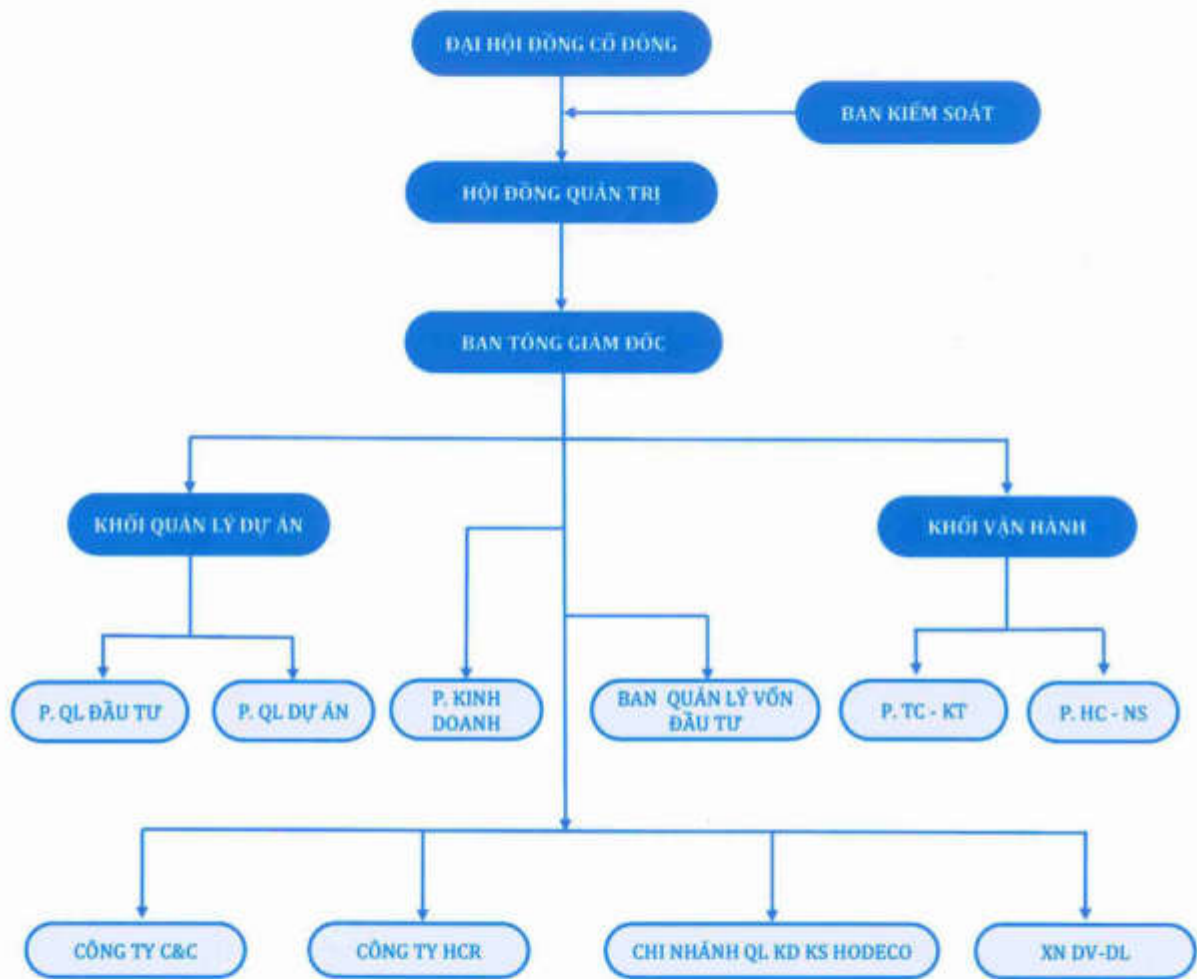
## CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý công ty ◀  
(Đến ngày 31/12/2019)



# CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý công ty ◀  
(Từ ngày 01/01/2020)



## CÔNG TY CON & CÔNG TY LIÊN KẾT



**ĐỊA CHỈ:** Số 2, Trương Công Định, P.2, TP.Vũng Tàu

**ĐIỆN THOẠI:** 0254.3856.646

**NGÀNH NGHỀ KINH DOANH:**

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng

**VỐN ĐIỀU LỆ:** 15 tỷ đồng

**TỶ LỆ HODECO NẮM GIỮ :** 51%



**ĐỊA CHỈ:** Số 199, đường 3/2, P.12, TP.Vũng Tàu

**ĐIỆN THOẠI:** 0254.3523.407

**NGÀNH NGHỀ KINH DOANH:**

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
- Sản xuất bê tông, các sản phẩm khác từ xi măng, vận tải hóa, cho thuê các loại bơm bê tông và xe vận chuyển bê tông, sản xuất, kinh doanh VLXD

**VỐN ĐIỀU LỆ:** 20 tỷ đồng

**TỶ LỆ HODECO NẮM GIỮ :** 60%



**ĐỊA CHỈ:** Số 203, Lê Hồng Phong, P.8, TP.Vũng Tàu

**ĐIỆN THOẠI:** 0254.3853.518

**NGÀNH NGHỀ KINH DOANH:**

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
- Sản xuất bê tông, các sản phẩm khác từ xi măng, vận tải hóa, cho thuê các máy móc, thiết bị xây dựng,...

**VỐN ĐIỀU LỆ:** 16 tỷ đồng

**TỶ LỆ HODECO NẮM GIỮ :** 35%



## THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông: **ĐOÀN HỮU THUẬN**

Chủ tịch Hội đồng quản trị

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

### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- Năm 1957-1976: Lưu học sinh tại trường Đại học ngoại ngữ Hà Nội
- Năm 1976-1983: Lưu học sinh ngành xây dựng tại Cộng hòa Cuba
- Năm 1984-1996: Kỹ sư xây dựng, Công tác tại CT XD Dầu khí Vũng Tàu
- Các chức vụ đã đảm nhiệm : Trưởng phòng kỹ thuật XN XD số 1, Đội phó Đội XD số 2, Phó Giám đốc XN bê tông cốt thép, Quyền Giám đốc XN bê tông cốt thép, Phó Giám đốc XN máy điện nước.
- Năm 1996 - 2001: Công tác tại Công ty phát triển nhà BR-VT
- Các chức vụ đã đảm nhiệm: Phó phòng KH-KT, Giám đốc XN chuyên doanh, Phó Giám đốc và Giám đốc CT
- Năm 2002 đến nay: Công tác tại Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
- Chức vụ hiện tại: Chủ tịch HĐQT
- Hiện Ông đang sở hữu 5.407.580 cổ phần HDC, chiếm 9,34% tổng cổ phần HDC

## THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Ông: LÊ VIẾT LIÊN**

Thành viên Hội đồng quản trị  
kiêm Tổng Giám đốc

- Sinh ngày: 06/10/1969
- Quê quán: Quỳnh Phương - Quỳnh Lưu - Nghệ An
- Thường trú: A2001 Chung cư 21 tầng - TTTM - Phường 7 - TP. Vũng Tàu
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- Năm 1987-1992: Sinh viên trường Kinh tế Quốc dân Hà Nội
- Năm 1993-1996: Ban quản lý công trình xây dựng Bà Rịa – Vũng Tàu
- Năm 1996-1997: Công ty tư vấn Đầu tư & Xây dựng Tổng hợp
- Năm 1997- Nay: Công ty cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
- Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc công ty
- Ông Lê Viết Liên hiện là Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Xây dựng – BĐS HODECO (là Công ty con của Công ty)
- Hiện tại, Ông đang nắm giữ 1.363.164 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 2,35% trên tổng cổ phần HDC.

## THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông: **ĐOÀN HỮU HÀ VINH**

Thành viên Hội đồng quản trị  
kiêm Phó Tổng Giám đốc

- Sinh ngày: 19/07/1987
- Quê quán: Hà Tĩnh
- Thường trú: 110/12A Phạm Hồng Thái  
- Phường 7 – TP. Vũng Tàu
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ QTKD,  
Kỹ sư điện

### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- Từ 02/2006 - 09/2011: Du học tại trường Khoa học ứng dụng Saxion-Hà Lan
- Từ 10/2011 - 03/2014: kỹ sư điện – Phòng Dự án công ty
- Từ 03/2014 - 05/2015: Phó phòng dự án Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
- Từ 06/2015 - 12/2015 : Trưởng phòng Đầu tư - tài chính công ty
- Từ 01/2016 – 31/12/2017: Trưởng phòng Dự án - Đầu tư Công ty
- Từ 01/01/2018 đến nay: TV. HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc công ty
- Ngoài ra, ông đang đảm nhận thêm chức danh TV.HĐQT Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HODECO.
- Hiện tại Ông đang nắm giữ 647.035 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 1,12% trên tổng cổ phần HDC.

## THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Bà: **BUI THI THINH**

Thành viên Hội đồng quản trị  
kiêm Kế toán trưởng

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

### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- Từ năm 1986 đến nay: Công tác tại Công ty Phát triển nhà BR-VT (Nay là Công ty CP Phát triển nhà BR-VT)
- Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Kế toán trưởng công ty
- Ngoài ra, bà đang đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Bê tông và xây lắp HODECO (Công ty con của Công ty).
- Hiện tại, Bà đang sở hữu 396.361 cổ phần HDC chiếm 0,68% tổng số cổ phần của HDC.

## THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông: **LÊ QUỐC TRUNG**

Thành viên Hội đồng quản trị  
(Thành viên không điều hành)

- Sinh ngày: 10/03/1978
- Nơi sinh: Hà Tĩnh
- Thường trú : P.5 Dãy 1, TT101 Láng Thượng, Đống Đa , Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế đối ngoại, Trường Đại học Ngoại thương Hà Nội

### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- Từ 07/2002 – 07/2007: Phó phòng Tư vấn TCDN – Công ty chứng khoán BIDV (BSC)
- Từ 01/2008 – 07/2010: Trưởng phòng Tư vấn TCDN – Công ty CP CK EuroCapital
- Từ 08/2010 – 12/2011: Giám đốc khối tư vấn TCDN, Công ty chứng khoán HabuBank
- Từ 2013 – 12/2015: Giám đốc M&A, Công ty CP CK SHS
- Từ 03/2016 – 5/2017 : PGĐ Công ty TNHH thẩm định giá Nam Việt
- Từ 5/2017 đến nay : Trưởng phòng Tư vấn TCDN, Công ty cổ phần chứng khoán VietinBank

## THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông: **NGUYỄN HOÀNG  
THIÊN TRÚC**

Thành viên Hội đồng quản trị  
(Thành viên độc lập)

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

### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- Từ 8/1998 - 10/2000: Thư ký Ban quản lý dự án Core Banking, Ngân hàng Á Châu
- Từ 10/2000 – 2/2002: Trưởng nhóm phân tích dữ liệu, Petrosin Việt Nam
- Từ 2/2002 – 2/2003: Chuyên viên IT, Công ty Dược phẩm ICA Việt Nam
- Từ 2008 – 2013: Trưởng phòng Kiểm soát nội bộ, CTCP Chứng khoán Kim Eng
- Từ 2003 – 08/2015 : Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Chứng khoán Maybank Kim Eng.
- Từ 12/2015 đến nay : TV.HĐQT Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
- Hiện tại, Ông đang nắm giữ 1.416 cổ phần HDC.

## THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông: **YOSTINUS TOMI  
ARYANTO**

Thành viên Hội đồng quản trị  
(Thành viên độc lập)

- Sinh ngày: 07/12/1977
- Nơi sinh: Kulonprogo , Yogyakarta
- Thường trú : Jalan M. Yusuf II No 45, Depok, West Java, Indonesia

### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- 1997-1998: Nhân viên thực tập tại Quỹ hỗ trợ pháp lý Indonexia
- 1999-2000: Trợ giảng tại khoa chính trị, giảng viên khoa học xã hội và chính trị Trường đại học Indonexia
- 2000-2001: Thành viên tổ chức tình nguyện viên văn phòng đệ nhất phu nhân
- 2001 đến nay: Nhà báo

## THÀNH VIÊN & CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT



Ông: **HỒ DIÊN TIẾU**

Trưởng Ban kiểm soát

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

### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

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



## THÀNH VIÊN & CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT



Ông: **HOÀNG CHUNG KIÊN**

Thành viên Ban kiểm soát

- Sinh ngày: 05/11/1981
- Quê quán: Phú Thọ
- Thường trú: 16 Kha Vạn Cân, Phường 7, TP. Vũng Tàu
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Luật, Cử nhân Kinh tế

### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- Năm 2005 - 2009: Cán bộ kỹ thuật Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
- Năm 2009 - 2010: Phó Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng số 2 của Công ty (nay là Công ty cổ phần Xây dựng - Bất động sản HODECO)
- Năm 2010 đến tháng 5/2015: Phó phòng Kế hoạch kỹ thuật Công ty
- Từ tháng 6/2015 đến năm 2016: Trưởng phòng Kế hoạch - Kỹ thuật Công ty
- Chức vụ hiện tại: Thành viên Ban kiểm soát công ty

## THÀNH VIÊN & CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT



Ông: **PHAN VĂN THẮNG**

Thành viên Ban kiểm soát

- Sinh ngày: 12/10/1969
- Quê quán : Nghệ An
- Thường trú: 38/7C Bình Giã, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư kinh tế nông nghiệp

### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- Từ 1987 - 1992: Học tại Đại học Nông nghiệp 1 – Hà Nội
- Từ 1994 - 2000: công tác tại Kế hoạch – Kỹ thuật Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
- Từ 2001 - 2010: Kế toán trưởng Xí nghiệp Xây dựng số 2 - Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
- Từ 2001 đến nay : Kế toán trưởng công ty cổ phần Xây dựng – Bất động sản HODECO
- Chức vụ hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát công ty

## THÀNH VIÊN & CƠ CẤU BAN ĐIỀU HÀNH



**Ông: LÊ VIẾT LIÊN**

**Thành viên Hội đồng quản trị  
kiêm Tổng Giám đốc**

*(Xem thêm Phần Hội đồng quản trị)*



**Ông: ĐOÀN HỮU HÀ VINH**

**Thành viên Hội đồng quản trị  
kiêm Phó Tổng Giám đốc**

*(Xem thêm Phần Hội đồng quản trị)*



**Bà: BÙI THỊ THỊNH**

**Thành viên Hội đồng quản trị  
kiêm Kế toán trưởng**

*(Xem thêm Phần Hội đồng quản trị)*

### ► Những thay đổi trong ban điều hành:

Ngày 02/05/2019, ông Lê Viết Liên được bổ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc Công ty.



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

## II. 1 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

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

## II. 2 TỔ CHỨC NHÂN SỰ & DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

### a. Danh sách Ban Điều hành

(Xem nội dung tại Phần Thành viên và cơ cấu Ban Điều hành)

### b. Người lao động và những chính sách chung

Số lượng cán bộ công nhân viên của công ty tính đến thời điểm ngày 31/12/2019: gồm: 94 người.

(Chỉ tính văn phòng công ty ; không tính Xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch và chi nhánh Quản lý kinh doanh khách sạn HODECO).

Theo cấp quản lý

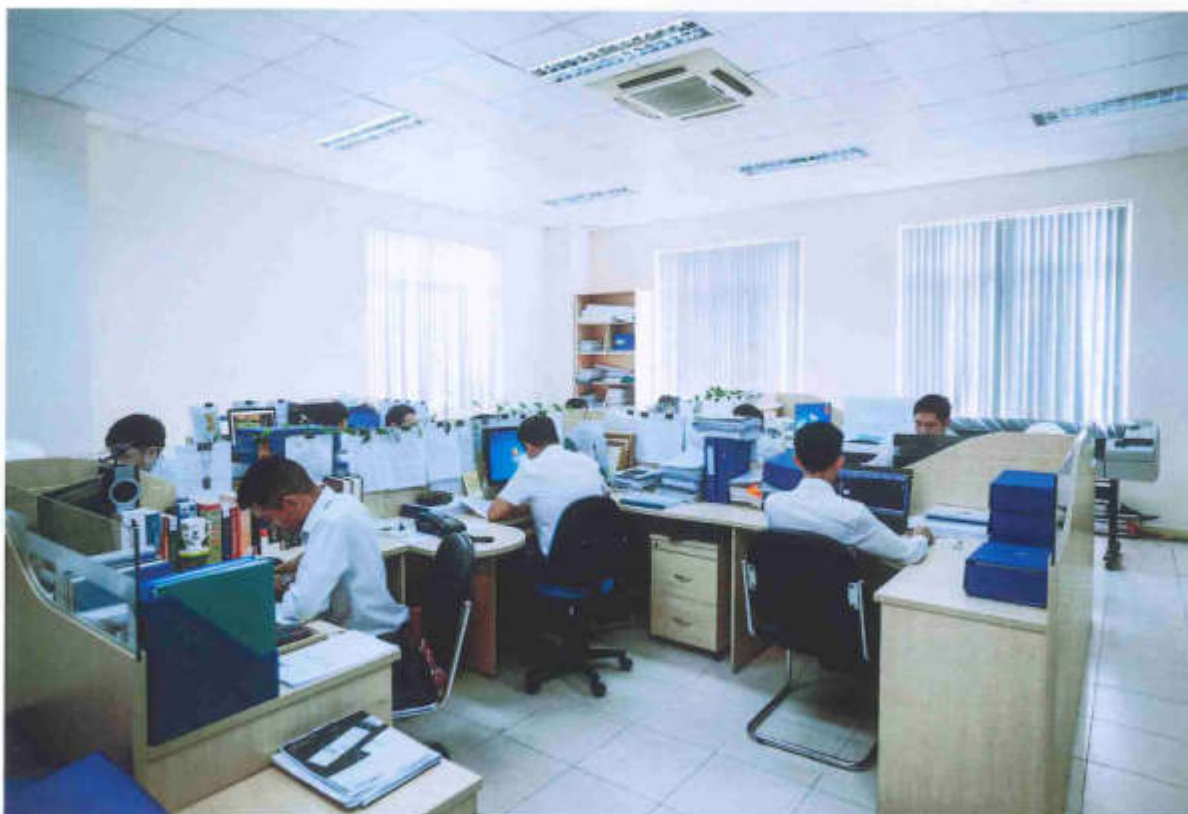
Quản lý	Nhân viên
15 người	79 người

Theo trình độ học vấn

Trên đại học	Đại học, Cao đẳng	Trung cấp	Lao động phổ thông
05 người	63 người	14 người	12 người



"Yếu tố con người là nhân tố quan trọng nhất để phát triển công ty bền vững"



Chính vì lẽ đó, công ty vô cùng chú trọng phát triển và nuôi dưỡng nguồn nhân lực tiềm năng.

Ưu tiên phát triển đội ngũ nhân lực trẻ năng động, phù hợp với xu thế hiện đại.

Liên tục cập nhật và đào tạo định kỳ các kỹ năng chuyên môn mới phù hợp với yêu cầu công việc. Sắp xếp vị trí công việc phù hợp với năng lực chuyên môn của nhân viên.

Nâng cao chính sách và các chế độ đãi ngộ cả về vật chất lẫn tinh thần cho người lao động như: lương,

thưởng và du lịch định kỳ, các chương trình giao lưu sinh hoạt tập thể, chế độ khám sức khỏe, chế độ ..v....v..

Khen thưởng kịp thời các cá nhân có thành tích x.uất sắc đột xuất trong công tác sản xuất kinh doanh.

Năm 2019, nhiều CB-CNV Công ty đã được bình xét nhiều danh hiệu khen thưởng vì thành tích xuất sắc trong lao động sản xuất kinh doanh. Cụ thể: Khen thưởng tập thể: Có 06 tập thể hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, được công nhận "Tập thể lao động tiên tiến". Trong đó có 02 tập thể hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ và 01

tập thể được đề nghị UBND Tỉnh danh hiệu "Tập thể lao động xuất sắc" và đề nghị UBND Tỉnh tặng Bằng khen.

Khen thưởng cá nhân, công nhận lao động tiên tiến cho 110 cá nhân hoàn thành tốt nhiệm vụ, chiến sỹ thi đua cấp cơ sở cho 24 cá nhân, tặng giấy khen cho 54 cá nhân hoàn thành

xuất sắc nhiệm vụ. Công ty đang đề xuất lên cấp trên xem xét tặng bằng khen cho 5 cá nhân.

Trong năm 2019 với sự nỗ lực cố gắng của tập thể lãnh đạo và CBCNV, công ty đã ổn định sản xuất và hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ kinh tế - chính trị của mình.



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

### a. Các khoản đầu tư lớn

#### DỰ ÁN ECOTOWN PHÚ MỸ

- Giá trị đầu tư trong năm: **201,665** tỷ đồng
- Quy mô dự án:
  - o Diện tích đất: **63.134,5** m<sup>2</sup>
  - o Dự án bao gồm:
    - 319** căn nhà ở liên kế & **2** tòa chung cư xã hội diện tích 39.065,4 m<sup>2</sup>
    - Công trình công cộng bao gồm khu trung tâm văn hóa cộng đồng, nhà trẻ có diện tích 3.718,8 m<sup>2</sup>
    - Hệ thống giao thông, cảnh quan dự án diện tích 20.350,3 m<sup>2</sup>
- Tổng mức đầu tư : **596,2** tỷ đồng







## CĂN HỘ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG & KHÁCH SẠN FUSION SUITES VŨNG TÀU

- Giá trị đầu tư trong năm: **273,399** tỷ đồng
- Quy mô dự án:
  - o Diện tích đất: **1.968,3** m<sup>2</sup>
  - o Tổng diện tích sàn: **25.746** m<sup>2</sup>
  - o **100** căn hộ du lịch và **71** phòng khách sạn và các tầng dịch vụ
  - o **20** tầng và **1** tầng hầm





## KHU DU LỊCH ĐẠI DƯƠNG

- Giá trị đầu tư trong năm: **286,909** tỷ đồng
- Quy mô dự án:
  - o Diện tích đất: **195.942** m<sup>2</sup>
  - o Dự án gồm 3 khu chính:
    - Khu căn hộ Du lịch nghỉ dưỡng: 45.107m<sup>2</sup>
    - Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng: 25.541 m<sup>2</sup>
    - Khu tổ hợp khách sạn 5 sao: 81.104 m<sup>2</sup>
- Ngoài ra là phần diện tích đường giao thông (32.775 m<sup>2</sup>), công viên hồ trung tâm(11.410m<sup>2</sup>)
- Tổng mức đầu tư: **769** tỷ đồng



## KHU NHÀ Ở PHÍA TÂY ĐƯỜNG 3/2

- Giá trị đầu tư trong năm: **93,114** tỷ đồng
- Quy mô dự án:
  - o Diện tích đất: **63.347,8** m<sup>2</sup>
  - o Diện tích xây dựng: **41,593,2** m<sup>2</sup>
  - o Dự án bao gồm: **96** nhà liền kề và **114** biệt thự, nhà vườn
- Tổng mức đầu tư: **358,8** tỷ đồng



## DỰ ÁN HẢI ĐĂNG - THE LIGHT CITY (Giai đoạn 1)

- Giá trị đầu tư trong năm: **116,875** tỷ đồng
- Quy mô dự án:
  - o Diện tích đất: **27,2** ha
  - o **490** căn nhà liền kề (51.702 m<sup>2</sup>) có diện tích từ 100 - 157 m<sup>2</sup>
  - o **213** căn biệt thự (68.193 m<sup>2</sup>) có diện tích từ 239 - 385 m<sup>2</sup>
  - o Khoảng **400** căn hộ chung cư (6.774m<sup>2</sup>)
  - o Còn lại là phần diện tích xây dựng các công trình công cộng, cây xanh...
- Tổng mức đầu tư: ước tính **977** tỷ đồng



## b. Công ty con & công ty liên kết

### ✓ Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HODECO:



Trong những năm vừa qua, Công ty đã sản xuất được vữa xây tô chuyên dụng I & C và các sản phẩm khác từ xi măng cung cấp cho nhu cầu xây dựng trong địa bàn tỉnh. Với năng lực, uy tín và kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công công trình cao

tầng, đặc biệt trong lĩnh vực xây dựng các dự án cao tầng, HODECO I & C đã khẳng định được thế mạnh của mình qua các công trình tiêu biểu trong thời gian gần đây như : chung cư Bình Giã, Fusion suites Vũng Tàu...

Năm 2019, doanh thu đạt: 42,8 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt: 0,01 triệu đồng.

### ✓ Công ty cổ phần Bê Tông và Xây Lắp HODECO



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

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

Năm 2019, doanh thu đạt: 115,4 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt: 3,2 tỷ đồng.

✓ Công ty cổ phần Xây dựng - Bất động sản HODECO



Lĩnh vực  
hoạt động  
chính của  
công ty là  
xây dựng

nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp... Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, mua nhà, công trình xây

dùng để bán, cho thuê, đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng.... Trong thời gian qua Công ty đã tham gia thi công các công trình như: Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ, khu nhà ở phía Tây đường 3/2, dự án Hải Đăng ...

Năm 2019 doanh thu đạt: 74,1 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt: 0,1 tỷ đồng.

## II.4 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### a. Tình hình tài chính

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% Tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.638,4	2.463,3	150,3
Doanh thu thuần	715,3	824,5	115,3
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	120	178,3	148,6
Lợi nhuận khác	10,7	5,4	50,5
Lợi nhuận trước thuế	130,7	183,7	140,6
Lợi nhuận sau thuế	106	146	137,7
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	15%	15% (*)	

#### Ghi chú:

- ✓ (\*) Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức năm 2019 sẽ được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2020
- ✓ Nguồn dữ liệu từ báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất đã kiểm toán năm 2019

## b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
✓ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn	3,35	2,42
✓ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,95	1,22
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
✓ Hệ số: Nợ/Tổng tài sản	0,52	0,51
✓ Hệ số: Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,1	1,04
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
✓ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,31	0,83
✓ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,27	0,44
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
✓ Hệ số: Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	19,76	14,83
✓ Hệ số : Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	11,32	13,20
✓ Hệ số: Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	5,4	6,47
✓ Hệ số: Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	23,59	16,78

**Ghi chú:** Nguồn dữ liệu từ báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất đã kiểm toán năm 2019



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

### a. Cổ phần

Đối tượng	Hạn chế chuyển nhượng	Chuyển nhượng tự do	Tổng	Tỷ lệ (%)
I. Cổ đông đặc biệt	43.519	8.179.457	8.222.976	14,20
Hội đồng quản trị	34.932	8.095.624	8.130.556	14,04
✓ Nước ngoài	-	-	-	-
✓ Trong nước	34.932	8.095.624	8.130.556	14,04
Ban Giám đốc(*)	-	-	-	-
Ban kiểm soát	8.587	83.833	92.420	0,16
Kế toán trưởng(*)	-	-	-	-
Người được UQCBTT(*)	-	-	-	-
II. Cổ phiếu quỹ	-	829	829	0,00
III. Công đoàn Công ty	-	21.011	21.011	0,04
IV. Cổ đông khác	433.261	49.246.363	49.679.624	85,77
Trong nước	433.261	40.101.565	40.534.826	69,98
✓ Cá nhân	433.261	37.633.323	38.066.584	65,72
✓ Tổ chức	-	2.468.242	2.468.242	4,26
Nước ngoài	-	9.144.798	9.144.798	15,79
✓ Cá nhân	-	378.467	378.467	0,65
✓ Tổ chức	-	8.766.331	8.766.331	15,13
Tổng cộng	476.780	57.447.660	57.924.440	100

#### Ghi chú:

- ✓ Ban giám đốc: gồm ông Lê Việt Liên – TV.HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, ông Đoàn Hữu Hà Vinh – TV.HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- ✓ Kế toán trưởng: Là thành viên Hội đồng quản trị
- ✓ Người được ủy quyền Công bố thông tin: Thành viên Hội đồng quản trị
- ✓ Nguồn dữ liệu thống kê SLCP trên được tập hợp từ danh sách cổ đông sở hữu chứng khoán HDC ngày đăng ký cuối cùng là 18/03/2020 do Trung tâm lưu ký chứng khoán TP.Hồ Chí Minh cung cấp.

#### **b. Cơ cấu vốn**

(ĐVT: nghìn đồng)

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng Giá trị	Tỷ lệ (%)
	Giá trị	%	Giá trị	%		
Tổng vốn đầu tư CSH	487.796.420	84,21	91.447.980	15,79	579.244.400	100
Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-
Cổ đông sáng lập	-	-	-	-	-	-
Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	54.075.800	9,34	50.229.120	8,67	104.304.920	18,01
Cổ đông sở hữu từ 1 đến dưới 5%	170.763.110	29,48	25.419.070	4,39	196.182.180	33,87
Cổ đông sở hữu dưới 1 %	262.739.110	45,36	15.799.790	2,73	278.538.900	48,09
Công đoàn Công ty	210.110	0,04	-	-	210.110	0,04
Cổ phiếu quỹ	8.290	0,00	-	-	8.290	0

Ghi chú: Nguồn dữ liệu thống kê SLCP trên được tập hợp từ danh sách cổ đông sở hữu chứng khoán HDC ngày đăng ký cuối cùng là 18/03/2020 do Trung tâm lưu ký chứng khoán TP. Hồ Chí Minh cung cấp.

### c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Trong năm 2019, vốn đầu tư của chủ sở hữu tăng từ 504 tỷ đồng lên đến 579 tỷ đồng (tăng hơn 75 tỷ đồng) do Công ty tiến hành chi trả cổ tức năm 2018 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 15%.

### d. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại của công ty là: 829 cổ phiếu. Trong năm 2019, công ty đã tiến hành 01 đợt bán 476.780 cổ phiếu quỹ và 01 đợt mua 829 cổ phiếu quỹ. Cụ thể như sau:

Đợt giao dịch	Thời điểm thực hiện	Giá giao dịch bình quân	Đối tượng giao dịch	SLCP quỹ đã mua/bán
Đợt 1	Tháng 06/2019	10.000	Dùng CP quỹ thưởng cho CB-CNV công ty	476.780
Đợt 2	Tháng 06/2019	10.000	CP lẻ phát sinh từ việc chi trả cổ tức 2018	829

### e. Các chứng khoán khác

Không có.



# **BÁO CÁO**

## **TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG**

### 6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Ưu tiên sử dụng các sản phẩm mới, thân thiện với môi trường, dễ sử dụng như: gạch B-block nhẹ không nung, các sản phẩm tôn, ngói, sơn chống nóng tự nhiên ...v.v...

Áp dụng kỹ thuật mới trong xây dựng thi công các công trình nhà cao tầng, giảm thời gian thi công và tác động xấu ra môi trường (khói bụi, tiếng ồn..), nâng cao mức độ an toàn khi có thiên tai hỏa hoạn.

### 6.2. Tiêu thụ năng lượng:

Tiết kiệm điện năng sử dụng do với định mức để ra ở các hạng mục công

trình. Tăng cường sử dụng các sản phẩm tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng nguồn năng lượng tự nhiên cho các công trình : các sản phẩm sử dụng năng lượng mặt trời, ...

Lựa chọn các mẫu thiết kế có thể tận dụng tối đa ánh sáng và không khí tự nhiên cho các căn hộ, góp phần giảm lượng điện năng tiêu thụ.

Công ty luôn chú trọng và ưu tiên sử dụng các thiết kế ứng dụng tiến bộ trong sử dụng năng lượng tự nhiên, không gian xanh, hệ thống đóng ngắt tự động, cảm ứng tự động trong các công trình chung cư, cao ốc..v.v...



Khuyến khích và hỗ trợ các nghiên cứu, sáng kiến về tiết kiệm năng lượng, thiết kế thân thiện môi trường.

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

Tiết kiệm lượng nước sử dụng so với định mức.

Xây dựng hệ thống xử lý nước đúng tiêu chuẩn, vận hành tự động trong mọi công trình của công ty.

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

Tuân thủ pháp luật trong việc bảo vệ môi trường, sử dụng lao động tại địa phương nhằm giảm lượng nước thải, xây dựng công trình vệ sinh tại các công trường đảm bảo vệ sinh công cộng.

Hạn chế hết mức tiếng ồn và xả thải, khói bụi trong khi vận chuyển nguyên vật liệu, thi công công trường, quy định giờ hoạt động cụ thể nhằm đảm bảo an toàn sức khỏe và sinh hoạt cho cư dân lân cận. Đảm bảo các quy trình thu gom rác thải, bảo quản

nguyên vật liệu không để ảnh hưởng tới môi trường bên ngoài.

Phấn đấu hoàn thành trước thời hạn các hạng mục công trình.

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



Tích cực tham gia và ủng hộ các phong trào bảo vệ môi trường do các ban ngành phát động.

Lựa chọn nhà thầu uy tín nhằm đảm bảo an toàn xây dựng, đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo quy định về giảm thiểu tiếng ồn cho các khu vực lân cận quanh công trình xây dựng.

## 6.5. Chính sách liên quan đến người lao động

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

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

Số lượng lao động thường xuyên được công ty sử dụng trung bình trong năm 2019 khoảng 96 người, với mức lương bình quân là 12 tr/người.

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

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

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

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



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

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

#### c) Hoạt động đào tạo người lao động

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

Hỗ trợ về kinh phí và thời gian học tập.

Bố trí công việc phù hợp với chuyên môn mới, hỗ trợ nhân viên phát huy năng lực bản thân và thăng tiến trong công việc.

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

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

hành cùng đóng góp cho xã hội.

Đóng góp cho các hoạt động xã hội công ích của địa phương, các phong trào vì môi trường, đền ơn đáp nghĩa, hỗ trợ thiên tai..

Nâng cao chất lượng sản phẩm của công ty, chú trọng về năng lượng sạch, tiết kiệm nhiên liệu và nước, đồng thời gia tăng các tiện ích công cộng đi kèm nhằm phục cộng đồng.



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

Không có.





**BÁO CÁO  
& ĐÁNH GIÁ  
CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

## A. THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2019

### I. TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI BƯỚC VÀO NĂM KẾ HOẠCH 2019

#### 1. Thuận lợi :

Năm 2019 được đánh giá là năm thị trường có nhiều ảnh hưởng từ chính sách mới. Tuy nhiên những chính sách của Chính phủ đều nhằm hướng đến việc phát triển thị trường bất động sản phát triển ổn định, bền vững, tránh những cú sốc và những tác động tiêu cực đến nhà đầu tư, kinh tế xã hội. Ngoài ra, có sự quan tâm của lãnh đạo Tỉnh ủy, HĐND Tỉnh, UBND Tỉnh, các sở, ban, ngành của Tỉnh đối với sự phát triển của các doanh nghiệp trên địa bàn cũng được quán triệt, cùng với sự tạo điều kiện của các ngân hàng, sự hỗ trợ của các đơn vị bạn. Tuy vậy vẫn còn hiện tượng trên nóng dưới lạnh, cho nên môi trường kinh doanh vẫn chưa cải thiện được nhiều.

Thị trường bất động sản không xuất hiện hiện tượng bong bóng bất động

#### 2. Khó khăn :

Luật pháp liên quan đến kinh doanh BĐS đã được sửa đổi đã được thông qua ngày càng thắt chặt các thủ tục trong đầu tư xây dựng và KD bất động sản; Các địa phương triển khai rất dè dặt do đó chính sách về

sản và vẫn trong chu kỳ hồi phục, tăng trưởng nhưng có dấu hiệu sụt giảm về nguồn cung dự án, nguồn cung sản phẩm nhà ở và số lượng giao dịch. Sự khan hiếm hàng hóa thúc đẩy giá nhà tăng, nâng mặt bằng giá trung bình lên một mức cao hơn trước đây.

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

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

đất đai, chính sách đền bù giải phóng mặt bằng vẫn tiếp tục là vướng mắc nên việc triển khai các dự án đầu tư vẫn chậm, gây ra nhiều tác động tiêu cực đến các hoạt động của Doanh nghiệp.

Việc thỏa thuận mua lại quỹ đất dự án với dân cũng gặp nhiều khó khăn.

Các ngân hàng thương mại đã đang có xu hướng tăng lãi suất tiền huy động, việc tăng tỉ lệ dự trữ bắt buộc, giảm tỷ lệ vốn vay ngắn hạn cho vay trung và dài hạn đã làm tăng lãi suất cho vay. Cho vay đầu tư kinh doanh BĐS đang nằm trong chương trình siết lại cho nên nguồn tiền từ ngân hàng cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bị tiết giảm. Thị trường căn hộ du lịch (Condotel)

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

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

## II. CÁC MỤC TIÊU ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2019

### 1. Dự án fusion Suites Vũng Tàu

Đã thành lập chi nhánh để quản lý vận hành; đang hoàn thành các khâu cuối cùng sẵn sàng cho việc vận hành khai thác. Hiện đã chuyển nhượng 76/100 căn.

### 2. Dự án ecotown Phú Mỹ

Hoàn thành công tác thi công, đã phân lô giải thửa. Đã hoàn thành công tác chuyển nhượng 255 căn nhà liền kề; đang hoàn thiện các thủ tục để tiến hành mở bán đợt hai 64 nền còn lại.

### 3. Dự án khu nhà ở Phía Tây đường 3/2

Hoàn thành hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 và xây thô 51 căn liền kề; đã tiến hành giới thiệu sản phẩm dự án đợt 1 với 111 căn biệt thự, liền kề; đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại dự án 108/111 lô.

### 4. Dự án Đại Dương

Đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch 1/500 và xin phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật..

Đã nhận chuyển nhượng dự án Khu du lịch Đại Dương bằng hình thức nhận chuyển nhượng 100% cổ phần của Công ty CP Đầu tư Xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu (đơn vị sở

hữu 100% dự án Khu du lịch Đại Dương).

#### 5. Dự án The light city

Đã khởi công xây dựng dự án giai đoạn 1 vào ngày 04/9/2019. Đang liên hệ sở TNMT để thực hiện công tác chuyển mục đích sử dụng đất.

Đã ký hợp đồng san lấp; hợp đồng giao thông, cây xanh

#### 6. Dự án Khu nhà ở Đối Ngạc Tước II

Kết hợp với UBND P.8, Tp.VT, trung tâm quỹ đất giải quyết việc lấn chiếm đất của một số hộ dân.

Đang triển khai làm đường số 1, 8 và thực hiện các thủ tục để cấp chủ quyền cho căn biệt thự đủ điều kiện.

#### 7. Dự án Khu đô thị Phước Thắng

Đang làm việc với UBND Phường 12 để họp dân, ký trích đo với các hộ dân, cung cấp hồ sơ trích lục và tiến hành các thủ tục chuẩn bị đầu tư khác; đang làm việc với UBND TP.VT

để làm thủ tục thu hồi đất.

#### 8. Các dự án khác (Hodeco Seavillage, Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ, chung cư đường Thống Nhất nổi dài, Khu biệt thự núi lớn...)

Đang triển khai theo kế hoạch; tiến hành làm chủ quyền tại các dự án như Chung cư Bình Giã, Bình An....

#### 9. Các nội dung khác:



Công tác hành chính nhân sự:

Xây dựng lại hệ thống tổ chức công ty, chức danh các bộ máy công ty. Triển khai hệ thống quản lý KPI nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng lao động; xây dựng hệ thống thang bảng lương, dựa trên hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty áp dụng cùng với KPI.

### III. CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	Tỷ lệ (%)
Giá trị sản lượng	1.200	1.326	110,5
Doanh thu	800	824	103
Lợi nhuận trước thuế	180	183,7	102
Lợi nhuận sau thuế	144	146	101,4

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	Tỷ lệ (%)
Cổ tức dự kiến	15%	15%	
Nộp ngân sách		105	
Thu nhập bình quân	10 triệu đồng/người/tháng	12 triệu đồng/người/tháng	120

#### IV. CÔNG TÁC XÃ HỘI

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

Trong năm 2019 Công ty đã dành

trên 1.519 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội.

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

#### B. PHƯƠNG HƯỚNG NĂM 2020

##### I. NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH KT-XH BƯỚC VÀI NĂM KẾ HOẠCH 2020

###### 1. Thuận lợi :

Hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản đang ngày càng hoàn thiện theo hướng phát triển bền vững. Do đó, dự kiến năm 2020 thị trường phát triển ổn định, không có nguy cơ xảy ra bong bóng bất động sản.

Kinh tế vĩ mô tăng trưởng vững chắc, dân số trẻ, dòng vốn FDI, kiều hối, du lịch,...đều phát triển mạnh nên bất

động sản 2020 có điều kiện để phát triển.

Định hướng của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về phát triển du lịch cũng góp phần không nhỏ cho bất động sản du lịch nói riêng và ngành bất động sản nói chung tại Bà Rịa – Vũng Tàu có những bước phát triển mới.

Ngoài ra, sự phát triển của khu vực

hóa dầu Long Sơn và các khu công nghiệp, sự quan tâm của các nhà đầu tư lớn vào bất động sản Bà Rịa – Vũng Tàu đã làm thức tỉnh thị trường tại đây sau nhiều năm trầm lắng.

Công ty đã chuẩn bị được một số quỹ

## 2. Khó khăn :

Hệ thống các văn bản pháp lý liên quan đến thị trường bất động sản còn chưa đồng bộ. Hành lang pháp lý điều chỉnh thị trường bất động sản, từ công tác đầu tư xây dựng, giao dịch đến quản lý sử dụng bất động sản chậm được hoàn thiện, còn chồng chéo; nhiều vấn đề phát sinh từ thực tiễn, bất cập của cơ chế chính sách nhưng chưa được bổ sung, sửa đổi kịp thời dẫn đến thị trường bất động sản chưa được quản lý và kiểm soát một cách hiệu quả.

Thị trường đang phải đối mặt với nhiều khó khăn khi phải chờ đợi nhiều bộ Luật, văn bản liên quan trong giai đoạn điều chỉnh, hoàn thiện như Luật Quy hoạch, Đất đai, Nhà ở, Xây dựng, kinh doanh bất động sản...

Những khó khăn về thủ tục hành chính và những sức ép lớn từ chủ trương kiểm soát chặt chẽ hơn việc cấp phép dự án mới. Việc các cơ quan chức năng chậm phê duyệt cấp

đất tương đối tốt cho sự phát triển lâu dài của Doanh nghiệp.

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

phép xây dựng dự án hay tạm dừng dự án đang triển khai để rà soát, kiểm tra... là nguyên nhân dẫn đến giảm nguồn cung, kéo theo lượng giao dịch bất động sản cũng giảm. Mặt khác, công tác quy hoạch, đền bù, phê duyệt dự án... đều bị siết chặt trong khi nhu cầu triển khai dự án của nhà đầu tư lại rất cao.

doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn. Hiện nay, hoạt động tín dụng của ngân hàng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản đang bị thắt chặt. Cụ thể: Lãi suất tiếp tục cao (lãi suất huy động lên 8,7%, cộng thêm biên độ 3% thì lãi suất cho vay lên đến 11 - 12%); nguồn vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn tiếp tục giảm từ 45% xuống 40%, hệ số rủi ro đối với các khoản cho vay bất động sản tăng từ 150% lên 200%... khiến cho ngân hàng phải cẩn trọng hơn trong việc cho vay kinh doanh bất động sản.

Tái xuất hiện tình trạng phân lô bán nền tràn lan. Thị trường Bất động sản qua vụ việc công ty địa ốc Alibaba cũng phần nào làm giảm lòng tin của các nhà đầu tư, thị trường có phần trầm lắng. Tuy nhiên, đây cũng là thuận lợi cho các chủ đầu tư và dự án có pháp lý rõ ràng và uy tín như HODECO.

Sang năm 2020, thị trường bất động sản đang tiếp tục sự khởi sắc, ở các thành phố lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí

Minh đã lan ra các tỉnh thành khác ; nhiều nhà đầu tư bất động sản đang đổ xô vào đầu tư ở Vũng Tàu làm cho nguồn cung đang vượt cầu ở một số phân khúc. Dự báo có thể cuối năm nay đến đầu năm tới có thể có khủng hoảng mới của thị trường với quy mô nhỏ hơn trong ngắn hạn.

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

## II. CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU TRONG NĂM 2020

### 1. Chung cư Bình An, Bình Giã

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

### 2. Khu nhà ở phía Tây đường 3/2

Tiếp tục các công tác để tham gia đấu giá, thi công hạ tầng kỹ thuật, mở bán đợt 2 trong năm 2020.

### 3. Fusion Suites Vũng Tàu

Dự kiến mở cửa đón khách vào 24/01/2020, khai trương vào tháng 4/2020, hoàn thành công tác chuyển nhượng 24 căn hộ còn lại tại dự án trong năm 2020.

### 4. Ecotown Phú Mỹ

Hoàn thành công tác đầu tư, các thủ tục pháp lý để tiếp tục kinh doanh 64 căn còn lại Dự án Ecotown Phú Mỹ. Dự kiến chuyển nhượng hoặc hợp tác xây dựng, kinh doanh 02 lô nhà ở xã hội.

### 5. Khu du lịch Đại Dương (Antares)

Hoàn thành thủ tục đầu tư, khởi công và hoàn chỉnh toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án. Xem xét chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án trình HĐQT.

### 6. Khu nhà ở Hải Đăng (giai đoạn 1) – The Light city

Hoàn thành công tác thi công hạ tầng kỹ thuật tại dự án. Đưa vào kinh doanh trong quý IV/2020.

#### 7. Chung cư đường Thống Nhất

Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư. Sẵn sàng khởi công dự án trong năm tiếp theo.

#### 8. HODECO Seavillage

Thực hiện điều chỉnh quy hoạch 1/500. Xem xét chuyển nhượng các nền biệt thự tại dự án trong năm 2020.

#### 9. Các dự án khác

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

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

Triển khai công tác chuẩn bị cho dự án nhà ở xã hội Phú mỹ để khởi công vào thời điểm thích hợp.

Đẩy mạnh công tác giải phóng mặt bằng để đầu tư xây dựng hạ tầng đợt 02 tại dự án khu biệt thự đối Ngọc tước II. Dự kiến mở bán các lô G&I trong năm 2020.

Tiếp tục triển khai công tác chuẩn bị đầu tư trong đó chủ yếu là tiếp tục việc chuyển nhượng và tham gia đấu giá QSD đất trong dự án trên địa bàn tỉnh BR-VT.

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

#### 8. Về tổ chức và nhân sự:

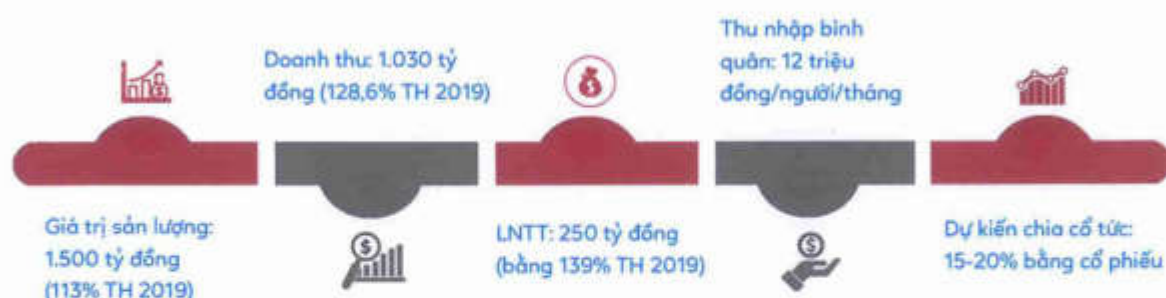
Hoàn chỉnh việc thành lập các chi nhánh là của Cty: chi nhánh Quản lý, kinh doanh khách sạn HODECO , công ty giải trí du lịch Đại dương Vũng tàu, Công ty Atares vũng tàu ( quản lý dịch vụ du lịch).

Đưa vào triển khai hệ thống KPI, xây dựng lại thang bảng lương theo đúng vị trí, khả năng của CB-CNV. Cơ cấu, sắp xếp lại nhân sự công ty.



### III. CÁC CHỈ TIÊU PHẦN ĐẦU CHỦ YẾU

Các chỉ tiêu phần đầu năm 2020 như sau:



### IV. CÔNG TÁC XÃ HỘI

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

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

Dự kiến năm 2020 Công ty sẽ dành khoảng trên 1.400 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội.

### V. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH GIAI ĐOẠN 2020 – 2022

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Doanh thu	1.030	1.275	1.525
Lợi nhuận trước thuế	250	300	360
Lợi nhuận sau thuế	200	240	288

### V. CÁC BIỆN PHÁP THỰC HIỆN :

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

Tập trung đầu tư các dự án có trọng điểm, tránh đầu tư dàn trải, cơ cấu lại

danh mục dự án. Cân bằng chính sách đầu tư nhằm đảm bảo doanh thu và lợi nhuận kỳ vọng.

Nghiên cứu áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật trong ngành xây dựng.

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

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

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

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

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

Nâng cao an toàn lao động trên các công trình.

Đảm bảo duy trì tốt lưu chuyển của dòng tiền. Tăng tích lũy để cơ cấu lại các nguồn vốn.



Tổ chức hưởng ứng các hoạt động chào mừng các ngày lễ trong năm, đặc biệt là chương trình kỷ niệm 30 năm ngày thành lập công ty; Khẳng định thị thế thương hiệu HODECO sau 30 năm hình thành và phát triển. Kết hợp với Công đoàn phát động các phong trào thi đua: nụ cười thân thiện, văn phòng xanh - sạch - đẹp, phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật trong toàn công ty nhằm tạo thêm động lực thúc đẩy việc hoàn thành vượt mức nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của đơn vị, nâng cao đời sống chính trị và tinh thần của tập thể CBCNV.

Năm 2020 tiếp tục là một năm mà HĐQT tiếp tục đưa ra chỉ tiêu tương đối cao cho sự phát triển của Doanh

ngiệp để trình đại Hội cổ đông.. Đây là thử thách rất lớn nhưng là tiền đề cho sự phát triển của công ty . Vì vậy HĐQT, ban Điều hành sẽ nỗ lực cùng

tập thể CBCNV công ty chúng ta sẽ phấn đấu ổn định và phát triển sản xuất hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch năm 2020.



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

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

Năm 2019 được đánh giá là năm thị trường bất động sản vẫn gặp nhiều khó khăn. Luật pháp liên quan đến kinh doanh bất động sản sửa đổi đã được thông qua ngày càng thắt chặt thủ tục đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản. Các địa phương triển khai rất dè dặt do chính sách về đất đai, chính sách đền bù giải phóng mặt bằng vẫn vướng mắc dẫn đến việc triển khai các dự án đầu tư chậm, gây tác động đến hoạt động của doanh nghiệp. Lãi suất cho vay tăng, cho vay đầu tư kinh doanh bất động sản đang nằm trong chương

trình siết lại cho nên nguồn tiền từ ngân hàng cho doanh nghiệp bất động sản bị tiết giảm. Thị trường căn hộ du lịch tập trung nhiều chính sách chưa kịp thời làm cho thị trường thiếu định hướng. Thị trường chứng khoán trong năm thanh khoản có xu hướng tốt hơn, nhà nước đã công bố hỗ trợ nhiều mặt ở tầm vĩ mô, tuy nhiên tâm lý các nhà đầu tư vẫn còn nhiều e ngại, đặc biệt là đối với các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán không phải là giải pháp khả thi trong giai đoạn hiện nay.



Tuy vậy, vượt qua các khó khăn, bằng kinh nghiệm gần 30 năm hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản tại thị trường Bà Rịa – Vũng Tàu, cũng như việc đã xây dựng được một thương hiệu uy tín suốt bao năm qua, Công ty đã tiếp tục chủ động phối hợp với các ngân hàng (Việt Nga, BIDV, Vietcombank ...) hướng dẫn, hỗ trợ khách hàng trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay khi mua sản phẩm tại Fusion Suites Vũng Tàu, Ecotown Phú Mỹ, Tây 3/2. Đây

mạnh công tác bán hàng tại các dự án Fusion Suites Vũng Tàu, Ecotown Phú Mỹ, Tây 3/2, cơ cấu lại tài sản (chuyển nhượng, căn hộ dịch vụ tại chung cư 15 tầng,...) Song song với đó, việc trích lập quỹ đất phục vụ các mục tiêu trung và dài hạn (mua đất Hải Đăng, Đại Dương, Phước Thắng...) luôn được công ty hết sức chú trọng. Nhờ đó, năm 2019, công ty đã xuất sắc hoàn thành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đã được đại hội đồng cổ đông giao.

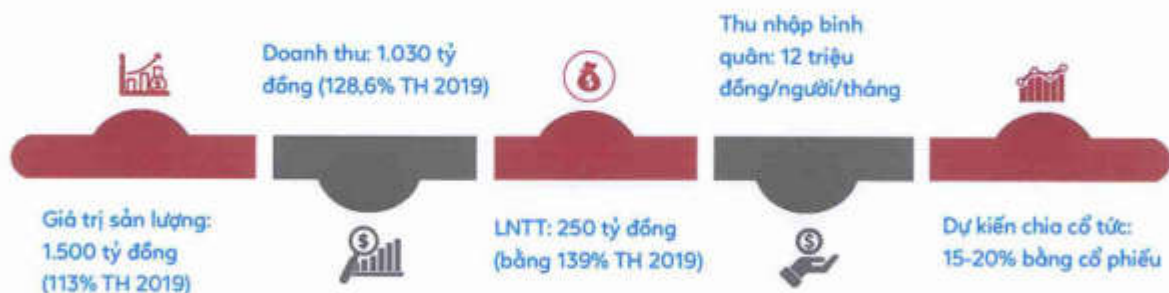
## IV.2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Trong năm 2019, Ban Giám đốc Công ty có vai trò to lớn trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh

của công ty. Thực hiện đầy đủ, đúng chỉ đạo của Hội đồng quản trị đã đề ra.

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

a. Trong năm 2020, HĐQT đã đưa ra các mục tiêu như sau:



b. Dài hạn:



"Xây dựng HODECO thành một trong 10 doanh nghiệp đầu tư và phát triển bất động sản tầm cỡ, uy tín hàng đầu Việt Nam".

HODECO luôn cung cấp cho mọi người, mọi nhà những sản phẩm là căn hộ, biệt thự đáp ứng với ước mơ, nguyện vọng của khách hàng, tạo

cho khách hàng hưởng được trọn niềm tin khi đến với sản phẩm của Công ty đồng thời cũng là niềm tin của những Cán bộ, công nhân viên làm việc với Công ty.

✓ Đối với khách hàng:

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



✓ **Đối với Công ty:**

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

✓ **Đối với CB-CNV:**

HODECO sẽ là mái nhà thứ hai, nơi

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







# QUẢN TRỊ CÔNG TY

## V.1 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị



Ông: **ĐOÀN HỮU THUẬN**

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Ông: **LÊ VIẾT LIÊN**

Thành viên Hội đồng quản trị  
kiêm Tổng Giám đốc



Ông: **ĐOÀN HỮU HÀ VINH**

Thành viên Hội đồng quản trị  
kiêm Phó Tổng Giám đốc



Bà: **BUI THI THINH**

Thành viên Hội đồng quản trị  
kiêm Kế toán trưởng



Ông: **LE QUOC TRUNG**

Thành viên Hội đồng quản trị  
(Thành viên không điều hành)



Ông: **NGUYEN HOANG  
THIEN TRUC**

Thành viên Hội đồng quản trị  
(Thành viên độc lập)



Ông: **YOSTINUS TOMI  
ARYANTO**

Thành viên Hội đồng quản trị  
(Thành viên độc lập)

### a. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Ngày 28/03/2014, Hội đồng quản trị Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định thành lập tiểu ban “nghiên cứu chiến lược đầu

tư” của Công ty; với vấn đề nhân sự, tiền lương, hiện tại HĐQT chưa phân công thành viên HĐQT độc lập phụ trách vấn đề này.

### b. Hoạt động của Hội đồng quản trị



Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2016 – 2020 (kể từ ngày 31/03/2018) bao gồm 7 thành viên.

Trong năm 2019, HĐQT công ty trên cơ sở nhiệm vụ phân công, các thành

viên trong hội đồng đã thực hiện trách nhiệm theo điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty cổ phần phát triển nhà. Cụ thể HĐQT đã thực hiện các nhiệm vụ cơ bản sau:

#### ✓ Về công tác tổ chức bộ máy hoạt động của công ty:

Với nhiệm vụ được phân công các thành viên, HĐQT đã họp và quyết định các vấn đề quan trọng trong chiến lược phát triển sản xuất, cơ cấu

tổ chức bộ máy sản xuất của công ty cho phù hợp quy mô và điều kiện thực tế, bổ nhiệm các chức danh của công ty theo quy định.

Năm 2019, HĐQT cùng Ban Giám đốc công ty đã tiến hành 16 buổi họp chung nhằm nhận xét, đánh giá tình hình thực tiễn sản xuất kinh doanh của công ty, kiến chỉ đạo trực tiếp đến Ban Giám đốc và tiếp tục theo dõi, giám sát, định hướng và chỉ đạo đối với việc quản lý, điều hành của Ban Giám đốc trong thời gian tới. Cụ thể :-

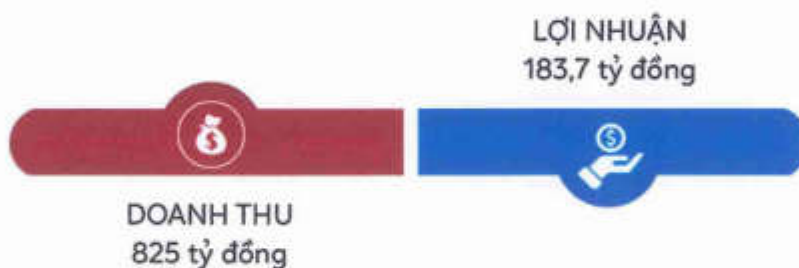
- Chỉ đạo công tác tổ chức đại hội cổ đông thường niên năm 2019.
- Cơ cấu, tổ chức lại công ty; kiện toàn bộ máy hoạt động; Thành lập chi nhánh mới để quản lý kinh doanh khách sạn Fusion Suites Vũng Tàu
- Tổ chức chỉ đạo công tác thi công và bán hàng tại dự án Fusion Suites Vũng Tàu; Ecotown Phú Mỹ, Khu nhà ở Tây 3/2
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán các báo

cáo tài chính năm 2019.

- Chi trả cổ tức năm 2018; Sử dụng cổ phiếu quỹ để thưởng cho cán bộ công nhân viên của công ty;
- Chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ nhằm thực hiện ác dự án: Khu biệt thự đồi Ngọc Tước II, The Light City; HODECO seavillage, khu du lịch Đại Dương...
- Chỉ đạo tiếp tục nghiên cứu, trích lập quỹ đất phục vụ cho sự phát triển trong trung và dài hạn của công ty. Đồng thời, cơ cấu lại các tài sản không còn nằm trong định hướng phát triển của công ty.

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

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



✓ Đánh giá chung hoạt động của HĐQT:

Bám sát nghị quyết của Đại Hội Cổ đông, triển khai thực hiện kế

hoạch đề ra theo đúng các quy định hiện hành. Nhạy bén và năng động

trong công tác điều hành. Tuy vậy do một số các nguyên nhân chủ quan và khách quan trong quá trình chỉ đạo

#### ✓ Vai Trò Lãnh Đạo Của Từng Cá Nhân Trong HĐQT:

Chủ tịch HĐQT không còn kiêm nhiệm chức danh Tổng Giám đốc công ty (từ tháng 5/2019). Việc tách bạch chức danh giúp Chủ tịch Hội đồng quản trị chuyên tâm dành nhiều thời gian để xem xét và đưa ra định hướng cho Công ty tốt hơn.

Có 3/7 thành viên HĐQT đồng thời kiêm nhiệm các chức vụ Lãnh đạo, Quản lý trong Công ty nên các thành viên ý thức được trách nhiệm của mình để phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ mà các cổ đông tin tưởng và giao phó.

Trong công tác Lãnh đạo, vai trò cá nhân của từng người là rất quan trọng, không những biết lắng nghe ý kiến, sàng lọc các đề xuất để

#### ✓ Tóm lại:

Năm 2019, công ty vượt qua những khó khăn và thách thức, giữ vững hoạt động, ổn định sản xuất. Lợi nhuận đạt được như kế hoạch đề ra đã thể hiện một sự cố gắng nỗ lực

triển khai các hoạt động, một số dự án của công ty không được triển khai theo kế hoạch đề ra.

đưa ra chiến lược của Công ty, mà còn là đầu mối của sự thống nhất quan điểm.

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

của tập thể Hội đồng quản trị trong công tác quản trị điều hành.

Trong năm 2019, Hội đồng quản trị đã thông qua các nội dung quan trọng:

Số Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
15/ NQ-HĐQT	20/02/2019	Tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2019
27/QĐ-HĐQT	23/04/2019	Bổ nhiệm Tổng Giám đốc công ty
28/ NQ-HĐQT	23/04/2019	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018, Sử dụng cổ phiếu quỹ thưởng cho CB-CNV, Hợp đồng giao dịch với công ty con
45/ QĐ-HĐQT	10/06/2019	Lựa chọn đơn vị kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2019
48/NQ-HĐQT	20/06/2019	Thay đổi phương thức nhận chuyển nhượng dự án Khu du lịch Đại Dương
51/QĐ-HĐQT	17/07/2019	Sửa đổi điều lệ công ty CP Phát triển nhà BR-VT
54/NQ-HĐQT	06/08/2019	Hủy bỏ góp vốn thành lập doanh nghiệp mới nhằm kinh doanh khu đất xây nhà trẻ tại dự án Khu đô thị mới Phú Mỹ
56/ NQ-HĐQT	22/08/2019	Thông qua hợp đồng giao dịch với các công ty con ký kết hợp đồng hạng mục san nền tại dự án Khu nhà ở Hải Đăng – The light city
65/ NQ-HĐQT	23/09/2019	Thông qua hợp đồng giao dịch với các công ty con ký kết hợp đồng hạng mục giao thông tại dự án Khu nhà ở Hải Đăng – The light city
76/QĐ-HĐQT	14/11/2019	Thành lập chi nhánh và bổ nhiệm giám đốc chi nhánh Quản lý kinh doanh khách sạn HODECO
93/QĐ-HĐQT	30/12/2019	Bổ nhiệm người phụ trách quản trị công ty

Trong năm 2019, các thành viên HĐQT độc lập, không điều hành có nhiều đóng góp quan trọng. Tích cực tham gia các cuộc họp và đưa ra các ý kiến đóng góp về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

**c. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập**

Các thành viên HĐQT độc lập hoạt

động tích cực, đóng góp nhiều ý kiến vào sự phát triển chung của công ty.

**d. Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty; Danh sách các thành viên HĐQT tham gia về các chương trình về quản trị công ty năm**

Không có.



## V.2 BAN KIỂM SOÁT

### a. Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát



Ông: **HỒ DIÊN TIẾU**

Trưởng Ban kiểm soát



Ông: **HOÀNG CHUNG KIÊN**

Thành viên Ban kiểm soát



Ông: **PHAN VĂN THẮNG**

Thành viên Ban kiểm soát



### **b. Hoạt động của Ban Kiểm soát**

Trong năm 2019, Ban kiểm soát đã chủ động thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty, trên cơ sở các quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế quản trị của Công ty; kế hoạch kiểm tra, giám sát hàng quý, sáu tháng; phân công trách nhiệm cho từng thành viên Ban kiểm soát thực hiện theo các chức trách nhiệm vụ đã được quy định.

Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện

kế hoạch sản xuất kinh doanh; giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019; giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các quy chế nội bộ của Công ty và pháp luật của Nhà nước và công tác tài chính doanh nghiệp.

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

Kiểm tra kết quả SXKD, Báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, về năng lực bảo toàn và phát triển

nguồn vốn của Công ty và các đơn vị thành viên do Công ty góp vốn.

✓ **Kết quả giám sát tình hình kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019**

o **Kết quả giám sát về mặt tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 của Công ty CP Phát triển nhà BR-VT đã được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét và năm 2019 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP, là Công ty kiểm toán độc lập được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán các công ty niêm yết.

Theo ý kiến kiểm toán viên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 của

Công ty đã được phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



o Tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019

Chỉ tiêu	Thực hiện		KH 2019	So sánh	
	2018	2019		TH 2019/2018	TH 2019/KH 2019
Tổng doanh thu	715,9	824,5	800	115,2%	103,1%
LNTT	130,7	183,7	180	140,6%	102,1%
LNST	106,0	146,0	144	137,7%	101,4%

Phân tích kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2019:

Doanh thu và LNTT thực hiện năm 2019 lần lượt đạt 115,2% và 140,6% so với cùng kỳ liền năm trước; và tỷ suất lợi nhuận gộp tăng 4,33% so với thực hiện của năm 2018 nên lợi nhuận sau thuế TNDN vượt 1,4% so với kế hoạch năm 2019.

Về lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty, năm 2019 thị trường bất động sản có khởi sắc và dẫn đi vào ổn định nhưng trước sự cạnh tranh từ các công ty bất động sản trên địa bàn như DIC, PVC-IC, Sơn Thịnh, ... và các nhà đầu tư bên ngoài tỉnh BR-VT

Công ty cũng gặp không ít khó khăn. Bên cạnh đó các chính sách, thủ tục đầu tư giải phóng mặt bằng trong xây dựng và kinh doanh bất động sản cũng được sửa đổi và thắt chặt hơn đã ảnh hưởng không nhỏ đến các công ty xây dựng và kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, nhờ sự linh động và nỗ lực của Ban điều hành, công tác bán hàng tại một số dự án triển khai hiệu quả, áp dụng nhiều hình thức quảng bá, tiếp thị đã góp phần vào việc hoàn thành kết quả kinh doanh năm 2019. Điển hình là dự án Ecotown Phú Mỹ, Fusion suites, tây 3/2, Chung cư Bình An, Chung cư lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa ...

o Một số chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu	2018	2019
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
Tỷ suất thanh toán nhanh	1,21	0,72
Tỷ suất thanh toán hiện thời	2,43	1,87
<b>Chỉ tiêu cơ cấu vốn:</b>		
Vốn vay dài hạn/Vốn CSH	0,37	0,42
Vốn vay dài hạn/Tổng tài sản	0,18	0,20
Nợ ngắn hạn/Vốn CSH	0,67	0,71
Nợ ngắn hạn/Tổng tài sản	0,33	0,33
Tổng công nợ/Vốn CSH	1,04	1,13
Tổng công nợ/Tổng tài sản	0,51	0,53
<b>Hiệu quả quản lý</b>		
ROE %	21,01%	25,21%
ROA %	6,47%	5,93%
Hệ số quay vòng phải thu khách hàng	1,67	1,51
Thời gian trung bình thu tiền khách hàng (ngày)	219	241
Hệ số quay vòng hàng tồn kho (HTK)	0,66	0,74
Thời gian trung bình xử lý HTK (ngày)	553	495
Hệ số quay vòng phải trả nhà cung cấp	10,58	8,77
Thời gian trung bình thanh toán cho nhà cung cấp (ngày)	34	42
Hệ số vòng quay tài sản	0,46	0,40
Hệ số vòng quay vốn CSH	0,94	0,84

o Hiệu quả hoạt động SXKD của các Công ty con, Công ty liên kết:

- ✓ Công ty CP Bê tông và Xây lắp HODECO (% sở hữu của công ty mẹ: 60%)

Chỉ tiêu	Thực hiện		KH 2019	So sánh	
	Năm 2018	Năm 2019		TH 2019/2018	TH 2019/KH 2019
Doanh thu	127,1	115,4	100	90,79%	115,40%
LNTT	4,1	4,0	3,8	97,56%	105,26%
LNST	3,2	3,2	3,0	100,00%	106,67%
Cổ tức	11%	10%			

- ✓ Công ty CP Xây dựng – Bất động sản HODECO (% sở hữu của CT mẹ: 51%)

Chỉ tiêu	Thực hiện		KH 2019	So sánh	
	Năm 2018	Năm 2019		TH 2019/2018	TH 2019/KH 2019
Doanh thu	51,7	74,1	100	143,33%	74,10%
LNTT	0,11	0,2	2,0	181,82%	10,00%
LNST	0,08	0,1	1,6	125,00%	6,25%
Cổ tức	0%		0%		

- ✓ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HODECO (% sở hữu của công ty mẹ: 35%)

Chỉ tiêu	Thực hiện		KH 2019	So sánh	
	Năm 2018	Năm 2019		TH 2019/2018	TH 2019/KH 2019
Doanh thu	50,03	42,8	60	85,55%	71,33%
LNTT	0,79	0,12	2,4	15,19%	5,00%
LNST	0,61	0,01	1,8	1,64%	0,56%
Cổ tức	5%		7%		

- ✓ Công ty CP Đầu tư XD Giải trí Đại dương Vũng Tàu (% sở hữu của công ty mẹ: 59%) : Công ty đang hoàn tất thủ tục pháp lý đầu tư, chưa chính thức đi vào hoạt động nên chưa có kết quả kinh doanh.

- ✓ Chi nhánh quản lý Kinh doanh Hodeco – đơn vị trực thuộc: hoạt động năm 2020
- ✓ Xí nghiệp Dịch vụ & Du lịch (Xí nghiệp trực thuộc)

Chỉ tiêu	Thực hiện		KH 2019	So sánh	
	Năm 2018	Năm 2019		TH 2019/2018	TH 2019/KH 2019
Doanh thu	7,59	10,2	10	134,39%	102,00%
LNTT	0,05	0,1	0,1	200,00%	100,00%

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

Trong năm 2019, Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban điều hành (BDH) đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Pháp luật. Cụ thể:

HĐQT và BDH đã hoạch định mục tiêu, chiến lược hoạt động, xây dựng triển khai kịp thời các chính sách, chủ trương phù hợp theo diễn biến của thị trường. Trong năm, HĐQT đã tiến hành tổ chức các cuộc họp thường kỳ và thống nhất ban hành 06 Nghị quyết (trong đó có 02 Nghị quyết có liên quan đến quyền lợi, trách nhiệm của cổ đông) và 05 Quyết định (trong

đó có một quyết định bổ nhiệm Tổng Giám đốc). Các Nghị quyết, quyết định còn lại nhằm chỉ đạo kịp thời, tháo gỡ những vướng mắc nhằm đảm bảo sự hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được hiệu quả.

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

- ✓ **Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát (BKS) và Hội đồng quản trị:**

Năm 2019, Trưởng ban và các thành viên Ban kiểm soát đã tham gia tất cả các cuộc họp theo thư mời của HĐQT Công ty; trực tiếp nắm được đầy đủ các nội dung Nghị quyết, các

Quyết định của HĐQT và BDH Công ty một cách đầy đủ.

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

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

Trong năm 2019, thời gian bình quân thu tiền của khách hàng tăng (năm 2018/2019: 219/241 ngày) do đó đề nghị Công ty tiếp tục tăng cường các biện pháp thu hồi công nợ, tăng cường công tác quản trị nợ mới phát sinh để hạn chế phát sinh nợ xấu và rủi ro tài chính; đồng thời có trách nhiệm theo dõi và xử lý nợ xấu kịp thời, đảm bảo đúng với các quy định và điều khoản thanh toán trong hợp đồng.

Đề nghị HĐQT chỉ đạo BDH nghiên cứu, xây dựng và lập **Quy chế tài chính** (bao gồm cả quy chế bán hàng và chi tiêu nội bộ) nhằm giảm thiểu rủi ro về tài chính, thuế, luật kế toán và giảm chi phí quản lý; nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp.

Đề nghị HĐQT Công ty và BDH tiếp tục phát huy hiệu quả công tác quản trị, điều hành; kịp thời tiếp tục có các giải pháp quản lý phù hợp, nhằm ổn định và nâng cao hiệu quả hoạt động SXKD của Công ty trong năm 2020. Và xem xét kế hoạch doanh thu lợi nhuận năm 2020 do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19.

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

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

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

✓ Kế hoạch thực hiện năm 2019

Lương và thù lao của HĐQT và BKS được chi trả không quá 2,5 tỷ đồng.

Lương của BDH không quá 2,7 tỷ đồng (bao gồm tiền lương của Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc và Kế

toán trưởng).

Tiền thưởng của HĐQT: Không được thưởng nếu không hoàn thành kế hoạch. Nếu hoàn thành kế hoạch được thưởng 1% trên lợi nhuận sau



thuế. Nếu hoàn thành vượt kế hoạch sẽ được thêm 10% phần vượt kế

✓ **Kết quả thực hiện năm 2019:**

Thù lao HĐQT và BKS: 1,688 tỷ đồng bằng 67,52% kế hoạch năm.

Tổng tiền lương Ban điều hành: 2,758 tỷ đồng bằng 102% kế hoạch năm.

Tiền thưởng HĐQT: 1,528 tỷ đồng (sẽ được lấy ý kiến tại đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020).

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

○ **Hội đồng quản trị:**

Chủ tịch HĐQT chuyên trách: thù lao: 22 triệu đồng/tháng.

Từng thành viên HĐQT: 13,08 triệu đồng/tháng.

○ **Ban Kiểm soát**

✓ **Kế hoạch thực hiện năm 2020**

Thù lao của HĐQT và BKS được chi trả không quá 2 tỷ đồng.

Lương của Ban Điều hành không quá 3,5 tỷ đồng (bao gồm tiền lương của CT.HĐQT chuyên trách, TGD, P.TGD, Kế toán trưởng)

Tiền thưởng của HĐQT: Không được thưởng nếu không hoàn thành kế

hoạch lợi nhuận sau thuế.

Trưởng Ban kiểm soát (chuyên trách): thù lao: 16 triệu đồng/tháng, lương 8,75 triệu đồng/tháng.

Từng thành viên Ban kiểm soát : 6,7 triệu đồng/tháng.

○ **Ban điều hành**

Tiền lương của Chủ tịch HĐQT chuyên trách: 68 triệu đồng.

Tiền lương của Tổng giám đốc: 54 triệu đồng/tháng.

Tiền lương của Phó Tổng Giám đốc : 45 triệu đồng/tháng.

Tiền lương của Kế toán trưởng: 45 triệu đồng/ tháng.

hoạch. Nếu hoàn thành kế hoạch được thưởng 1% trên lợi nhuận sau thuế. Nếu hoàn thành vượt kế hoạch sẽ được thêm 10% phần vượt kế hoạch lợi nhuận sau thuế.

**Ghi chú:** Kế hoạch thực hiện năm 2020 sẽ được lấy ý kiến tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2020.

## b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Người giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	SLCP đầu kỳ		SLCP cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
		SLCP	Tỷ lệ	SLCP	Tỷ lệ	
Đoàn Hữu Hà Vinh		355.740	0,71	647.035	1,12	- Mua 200.000 CP - Nhận thêm 83.361 CP trả cổ tức 2018 - Nhận thêm 7.934 CP thưởng
Hồ Diên Tiếu		10.270	0,02	11.627	0,02	- Mua 10.000 CP - Bán 20.270 CP - Nhận thêm 3.040 CP trả cổ tức 2018 - Nhận thêm 8.587 CP thưởng
Bùi Công Trùng	Anh trai bà Bùi Thị Thịnh – TV. HĐQT kiêm Kế toán trưởng	32.997	0,07	0	0,00	- Nhận 4.949 CP trả cổ tức 2018 - Bán 37.946 CP
Bùi Thị Việt	Em bà Bùi Thị Thịnh – TV.HĐQT kiêm Kế toán trưởng	124.511	0,25	93.187	0,16	- Nhận 18.676 CP trả cổ tức 2018 - Bán 50.000 CP
Đoàn Hữu Hà An	Con ông Đoàn Hữu Thuận – Chủ tịch HĐQT	277.200	0,55	418.780	0,72	- Nhận 41.580 CP trả cổ tức 2018 - Mua 100.000 CP
Đoàn Hữu Hải	Em ông Đoàn Hữu Thuận – Chủ tịch HĐQT	392.791	0,78	251.709	0,43	- Nhận 58.918 CP trả cổ tức 2018 - Bán 200.000 CP

### **c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:**

Trong năm 2019, Công ty tiếp tục làm việc với các công ty con, công ty liên kết thực hiện các hợp đồng đã được ký kết. Cụ thể:

Công ty CP Đầu tư và xây dựng HODECO tiếp tục thi công xây dựng dự án Fusion Suites Vũng Tàu.

Công ty CP Xây dựng – Bất động sản HODECO tiếp tục thi công dự án Ecotown Phú Mỹ và phần thô nhà

liền kế dự án Khu nhà ở Tây 3/2. Ngoài ra, năm 2019, công ty còn thực hiện hạng mục san nền và Giao thông cây xanh dự án Hải Đăng – The light city.

Công ty CP Bê tông & Xây lắp HODECO tiếp tục thi công dự án Khu nhà ở Tây đường 3/2; thực hiện hạng mục san nền và Giao thông cây xanh tại dự án Hải Đăng – The light city.

### **d. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:**

Thực hiện nghiêm túc và đầy đủ.



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## VI.1 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### a. Ý kiến Kiểm toán



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP**  
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: ~~144~~/BCKT/TC

### **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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

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

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

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2019, 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

### b. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Quý cổ đông quan tâm vui lòng truy cập theo đường dẫn sau để xem báo cáo tài chính đầy đủ: [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn) → Quan hệ cổ đông → Báo cáo tài chính → Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2019.

## VI.1 BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

### a. Ý kiến Kiểm toán



**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

### b. Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý cổ đông quan tâm vui lòng truy cập thao đường dẫn sau để xem báo cáo tài chính đầy đủ: [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn) → Quan hệ cổ đông → Báo cáo tài chính → Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019.

### VII. KẾT LUẬN

Trên đây là Bản Báo cáo thường niên năm 2019, trong đó nêu rõ toàn bộ thông tin về Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu theo đúng chuẩn mực báo cáo thường niên theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán ./.

Vũng Tàu, ngày 14 tháng 04 năm 2020

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Đoàn Hữu Thuận





**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
Xi 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
<b>Công ty con</b>		
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 Tiếu	Trưởng ban
Ông Hoàng Chung Kiên	Kiểm soát viên
Ông Phan Văn Thăng	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 số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 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

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm	
100	<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	
120	<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		-	-	
130	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>475.204.094.740</b>	<b>507.518.760.021</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		-	-	
140	<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 (*)		-	-	
150	<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)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
200	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		732.319.403.852	332.510.126.270
210	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		23.250.000.000	23.250.000.000
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	Phải thu dài hạn khác	V.5b	23.250.000.000	23.250.000.000
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	<b>Tài sản cố định</b>		26.953.151.199	25.381.649.104
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	44.114.681.106	41.015.087.139
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>		268.989.986.218	200.114.292.914
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>		356.750.000.000	42.480.000.000
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>		12.261.585.329	269.097.113
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	12.261.585.329	269.097.113
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
270	<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
300	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.240.986.686.754</b>	<b>785.748.563.472</b>
310	<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		-	-
330	<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		-	-
400	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>913.966.035.773</b>	<b>780.550.749.916</b>
410	<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)

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	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	<b>Nguồn kinh phí</b>		-	-
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**

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	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)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		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	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLD		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>		<b>88.826.548.487</b>	<b>(207.034.225.984)</b>
	<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>		<b>(438.314.030.250)</b>	<b>120.068.496.109</b>
	<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>		<b>287.755.590.019</b>	<b>74.432.304.427</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2019  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
(Tiếp theo)

		Đơn vị tính: VND		
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	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
<b>Công ty con</b>				
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
<b>Công ty liên kết</b>				
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:

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

#### 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 Kế khai thường xuyên.

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

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

## **6. Chi phí trả trước**

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

### **6.1. Công cụ, dụng cụ**

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

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

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

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

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

### **7.1. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

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

## 7.2. Tài sản cố định vô hình

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

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

## 8. Bất động sản đầu tư

### 8.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

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

### 8.2. Phương pháp khấu hao

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

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

## 9. Nợ phải trả

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

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

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

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

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

## 10. Vay

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

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

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

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

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

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

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	:	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;

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

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

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

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

### 19.1. Chi phí tài chính

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

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

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

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản 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	<sup>(i)</sup> Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	Giá gốc	<sup>(i)</sup> Dự phòng
<b>Cổ phiếu</b>		9.544.906.075	(925.591)	9.543.980.484	4.194.906.075	(714.791)	4.194.191.284
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	62	1.055.791	(925.591)	130.200	62	1.055.791	(714.791)
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN (BID)	5	82.952	-	82.952	5	82.952	82.952
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	709.465	4.193.767.332	-	4.193.767.332	558.722	4.193.767.332	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>9.543.980.484</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
<b>Số đầu năm</b>	<b>(714.791)</b>	<b>(875.991)</b>
Trích lập dự phòng bổ sung	(210.800)	-
Hoàn nhập dự phòng	-	161.200
<b>Số cuối năm</b>	<b>(925.591)</b>	<b>(714.791)</b>

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND			
	SL %	Giá gốc Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL %	Giá gốc Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con		- 338.250.000.000	- 338.250.000.000		- 19.650.000.000	- 19.650.000.000
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.200.000 60	- 12.000.000.000	- 12.000.000.000	1.200.000 60	- 12.000.000.000	- 12.000.000.000
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	765.000 51	- 7.650.000.000	- 7.650.000.000	765.000 51	- 7.650.000.000	- 7.650.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu (i)	12.095.000 59	- 318.600.000.000	- 318.600.000.000	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		- 5.600.000.000	- 5.600.000.000		- 5.600.000.000	- 5.600.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	560.000 35	- 5.600.000.000	- 5.600.000.000	560.000 35	- 5.600.000.000	- 5.600.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác		- 11.220.000.000	- 11.220.000.000		- 15.550.000.000	- 15.550.000.000
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (ii)	-	-	-	605.000	- 5.350.000.000	- 5.350.000.000
Công ty CP cấp nước Châu Đức (iii)	1.122.000	- 11.220.000.000	- 11.220.000.000	1.020.000	- 10.200.000.000	- 10.200.000.000
<b>Cộng</b>		<b>- 355.070.000.000</b>	<b>- 355.070.000.000</b>		<b>- 40.800.000.000</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	7.998.244
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>

<sup>(i)</sup> 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 đối 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.

## 7. Chi phí trả trước

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>

		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND		
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>					
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>		
		<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>		
<b>(ii) Chi tiết tăng, giảm chi phí trả trước dài hạn</b>					
<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>		
<b>8. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>Nhà cửa</b>	<b>Máy móc thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải</b>	<b>Thiết bị dụng cụ quản lý</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<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 Dâu 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 Thị 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
<b>a) Phải trả ngắn hạn khác</b>		
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



	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a) Phải trả ngắn hạn khác</b>		
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>
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>b) Phải trả dài hạn khác</b>		
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>
	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi</b>		
<b>Số đầu năm</b>	<b>2.148.764.993</b>	<b>1.156.066.285</b>
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>
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>18. Dự phòng phải trả dài hạn</b>		
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>
	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>(i) Chi tiết tăng, giảm dự phòng phải trả dài hạn</b>		
<b>Số đầu năm</b>	<b>3.168.572.749</b>	<b>1.409.663.658</b>
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		Trong năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam, CN Vũng Tàu <sup>(i)</sup>	293.341.657.858	293.341.657.858	486.355.490.652	414.195.807.183	221.181.974.389	221.181.974.389
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, CN Vũng Tàu <sup>(ii)</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
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(iii)</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
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu <sup>(iv)</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
Công ty TNHH Lương Gia <sup>(v)</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
Vay các đối tượng khác <sup>(vi)</sup>	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
	72.214.168.916	72.214.168.916	188.315.168.916	116.101.000.000	-	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu <sup>(vii)</sup>	109.938.800.035	109.938.800.035	83.605.464.035	54.436.505.317	80.769.841.317	80.769.841.317
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu <sup>(viii)</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
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu <sup>(ix)</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
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu <sup>(x)</sup>	4.333.336.000	4.333.336.000	-	4.000.000.001	8.333.336.001	8.333.336.001
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(xi)</sup>	22.000.000.000	22.000.000.000	-	15.058.841.602	37.058.841.602	37.058.841.602
	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>

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 tại thửa đất số 574, tờ bản đồ số 12 phường Thới Tam, Tp. Vũng Tàu; Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 81 tại phường 12, Tp. Vũng Tàu; Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58 tại phường 11, Tp. Vũng Tàu; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 104.686.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019 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/PLHD-PTN ngày 26/04/2019; Số tiền vay: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 25/05/2018 đến ngày 24/05/2019, gia hạn thêm 1 năm đến ngày 24/05/2020; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; Lãi suất 9%/năm; Tài sản đảm bảo: không. 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/HDTĐ 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/HDTĐ-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 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 tín dụng theo dự án đầu tư số 2016-DTĐA/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/HDTĐH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 10,55%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019: 63.863.295.758 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 2.707.000.000 đồng).

b) Vay dài hạn	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND		VND	VND	VND
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 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 cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,6%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 m<sup>2</sup> để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, Tp Vũng Tàu (giai đoạn 1); Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2019: 130.000.000.000 đồng.

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

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 358.773.000.000 đồng.

- v. 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/HĐTĐH.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 cổ tức 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.ĐHCD 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	579.244.400.000	504.312.670.000

d) Cổ phiếu (mã chứng khoán HDC)

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	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.ĐHCD 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>	7.213.791.278	10.714.835.260
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>	1.643.587.716	236.911.366
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>	181.529.829.507	127.264.293.349
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>	180.060.681.416	125.205.273.829
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>	36.012.136.283	23.848.442.476
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	60.168.899.149	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
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018</b>	<b>KD bất động sản VND</b>	<b>Thương mại &amp; Dịch vụ VND</b>	<b>Cộng VND</b>
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			(17.207.084.680)
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 đồng 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 phản ánh gần xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.

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

## 8. Rủi ro tín dụng

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

### Phải thu khách hàng

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

### Tiền gửi ngân hàng

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

## 9. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	<u>Từ 01 năm trở xuống</u>	<u>Trên 01 năm</u>	<u>Cộng VND</u>
<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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Của **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ**  
**BÀ RỊA - VŨNG TÀU**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 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 hợp nhất của Công ty 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 Anh : Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company  
Tên viết tắt : HODECO  
Trụ sở chính : Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu  
Điện thoại : 0254.3856274 – 0254.3850091  
Fax : 0254.3856205  
E-Mail : info@hodeco.vn  
Web : www.hodeco.com.vn

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

Vốn điều lệ : 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
<b>Công ty con</b>		
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
Công ty liên kết 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: 146.005.005.483 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2018 là: 105.973.152.473 đồng).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 165.284.655.814 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2019 lợi nhuận chưa phân phối là: 117.657.696.518 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 Tiểu	Trưởng ban
Ông Hoàng Chung Kiên	Kiểm soát viên
Ông Phan Văn Thắng	Kiểm soát viên

### Đại diện pháp luật

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

### Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán 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 hợp nhất

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất 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

Tông Giám đốc  
Lê Viết Liên



Số: ~~144~~/BCKT/TC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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

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

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

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

## Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2019, 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



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối năm	Số đầu năm
100	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.530.509.735.323</b>	<b>1.299.827.864.969</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	53.905.871.780	83.927.333.026
111	Tiền		53.905.871.780	15.707.333.026
112	Các khoản tương đương tiền		-	68.220.000.000
120	<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		-	-
130	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>529.582.793.452</b>	<b>559.689.099.917</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	327.571.986.301	228.072.252.800
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	189.760.325.662	321.749.505.600
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	15.642.601.238	17.791.342.640
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(3.392.119.749)	(7.924.001.123)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	<b>Hàng tồn kho</b>	V.6	<b>936.718.207.884</b>	<b>650.471.662.333</b>
141	Hàng tồn kho		937.017.255.503	650.770.709.952
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(299.047.619)	(299.047.619)
150	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>758.881.723</b>	<b>1.545.578.409</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	758.715.814	1.545.578.409
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		165.909	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối năm	Số đầu năm
200	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>932.815.460.428</b>	<b>338.617.967.357</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>560.589.495.671</b>	<b>44.742.251.982</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	V.8	43.266.495.671	42.390.651.982
222	Nguyên giá		110.648.735.791	106.433.320.324
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(67.382.240.120)	(64.042.668.342)
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	517.323.000.000	2.351.600.000
228	Nguyên giá		517.458.800.000	2.458.800.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(135.800.000)	(107.200.000)
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>21.741.891.013</b>	<b>26.329.361.352</b>
251	Đầu tư vào công ty con		-	-
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2b	8.841.891.013	9.099.361.352
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>14.129.406.420</b>	<b>3.166.973.970</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	14.010.598.187	3.048.165.737
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		118.808.233	118.808.233
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
269	Lợi thế thương mại		-	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.463.325.195.751</b>	<b>1.638.445.832.326</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.305.747.840.920</b>	<b>835.654.245.026</b>
310	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>820.319.906.045</b>	<b>533.925.881.811</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	76.214.612.551	57.271.137.362
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	33.040.535.575	25.549.008.302
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	43.685.985.888	31.839.406.995
314	Phải trả người lao động		5.828.464.725	3.624.763.756
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	4.667.463.400	4.768.607.047
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	224.894.648.381	100.057.315.364
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.18a	430.434.724.787	308.715.500.512
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.553.470.738	2.100.142.473
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>485.427.934.875</b>	<b>301.728.363.215</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.18b	481.837.659.245	297.017.847.346
339	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	Dự phòng phải trả dài hạn	V.17	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>1.157.577.354.831</b>	<b>802.791.587.300</b>
410	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.157.577.354.831</b>	<b>802.791.587.300</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.19	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.19	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 HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
415	Cổ phiếu quỹ (*)	V.19	(8.290.500)	(8.217.561.861)
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.19	89.028.922.140	78.493.589.494
419	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.19	165.284.655.814	117.657.696.518
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		20.601.767.963	13.013.633.322
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		144.682.887.851	104.644.063.196
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	V.19	239.242.112.500	17.762.576.411
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>2.463.325.195.751</b>	<b>1.638.445.832.326</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 HỢP NHẤT Năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	824.543.665.506	715.923.254.111
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	-	662.911.637
10	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	VI.3	<b>824.543.665.506</b>	<b>715.260.342.474</b>
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	585.552.700.791	539.049.834.359
20	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>238.990.964.715</b>	<b>176.210.508.115</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	7.244.184.197	8.169.138.386
22	Chi phí tài chính	VI.6	18.145.853.537	17.904.579.087
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		16.738.492.737	17.904.740.287
25	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(757.470.340)	211.769.732
26	Chi phí bán hàng	VI.7	14.441.152.274	13.189.230.875
27	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.8	34.596.868.435	33.494.776.993
30	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>178.293.804.326</b>	<b>120.002.829.278</b>
31	Thu nhập khác		7.236.647.375	10.966.432.040
32	Chi phí khác		1.849.475.282	266.556.434
40	<b>Lợi nhuận khác</b>	VI.9	<b>5.387.172.093</b>	<b>10.699.875.606</b>
50	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>183.680.976.419</b>	<b>130.702.704.884</b>
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	37.675.970.936	24.729.552.411
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>146.005.005.483</b>	<b>105.973.152.473</b>
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		144.682.887.851	104.644.063.196
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.322.117.632	1.329.089.277
70	<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	VI.11	<b>2.656</b>	<b>1.959</b>

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh



Lê Viết Liên

Lập, ngày 20 tháng 03 năm 2020

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Năm nay	Năm trước
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		183.680.976.419	130.702.704.884
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		6.682.987.811	6.256.559.178
03	Các khoản dự phòng		(5.836.753.976)	3.377.374.951
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền		-	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(12.432.901.697)	(18.765.536.029)
06	Chi phí lãi vay		16.738.492.737	17.904.740.287
08	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLD		188.832.801.294	139.475.843.271
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		174.464.535.625	(391.406.973.172)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(355.122.238.855)	140.997.845.954
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		144.355.639.815	(48.779.784.369)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(10.175.589.855)	490.028.134
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(5.350.000.000)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(16.738.492.737)	(17.905.135.025)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(26.123.974.704)	(11.649.056.540)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.374.192.767)	(9.777.692.812)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>81.768.507.816</b>	<b>(198.554.924.559)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS&tài sản dài hạn khác		(11.098.530.362)	(5.974.275.484)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		7.718.218.182	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		(426.520.000.000)	(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		7.109.597.444	8.860.628.191
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(417.440.714.736)</b>	<b>114.772.291.868</b>
	<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		827.389.317.498	475.629.357.269
34	Tiền trả nợ gốc vay		(520.850.281.324)	(392.658.095.644)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(880.000.000)	(640.000.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>305.650.745.674</b>	<b>74.344.989.764</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)  
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(30.021.461.246)	(9.437.642.927)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		83.927.333.026	93.364.975.953
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	53.905.871.780	83.927.333.026

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 HỢP NHẤT

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 hợp nhất)

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

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 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
<b>Công ty con</b>				
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
<b>Công ty liên kết</b>				
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 và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### 3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính hợp nhất do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

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

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

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

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

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính

##### 2.1. Nguyên tắc ghi nhận

### **Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 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:

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

## 3. Các khoản phải thu

### 3.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

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

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

### 3.2. Lập dự phòng phải thu khó đòi

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

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

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

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

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

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

## 4. Hàng tồn kho

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

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

### 4.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

#### 4.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp Kế khai thường xuyên.

#### 4.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

### 5. Chi phí trả trước

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

#### 5.1. Công cụ, dụng cụ

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

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

#### 5.2. Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

### 6. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

#### 6.1. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	:	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	:	04 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	:	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng, quản lý	:	03 - 08 năm

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định hữu hình được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý, nhượng bán với giá trị còn lại và chi phí thanh lý, được ghi nhận là thu nhập khác (lãi) hoặc chi phí khác (lỗ) trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

## 6.2. Tài sản cố định vô hình

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

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

Lãi, lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định vô hình được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý, nhượng bán với giá trị còn lại và chi phí thanh lý, được ghi nhận là thu nhập khác (lãi) hoặc chi phí khác (lỗ) trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

## 7. Bất động sản đầu tư

### 7.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

### 7.2. Phương pháp khấu hao

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

Quyền sử dụng đất:                      Không tính

Cơ sở hạ tầng: 30 năm

#### 8. Nợ phải trả

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

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

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

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

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

#### 9. Vay

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

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

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

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

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

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

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	:	76.337.241.451 đồng
Trong đó:		
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	59.598.748.714 đồng
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	16.738.492.737 đồng

#### 11. Chi phí phải trả

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

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

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

## 12. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

### 13.1. Vốn góp của chủ sở hữu

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

### 13.2. Thặng dư vốn cổ phần

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

### 13.3. Cổ phiếu quỹ

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

### 13.4. Các quỹ

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

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

## 14. Phân phối lợi nhuận

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



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

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

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

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

### 15.1. Doanh thu bán hàng

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

Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác)

Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### 15.2. Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

### 15.3. Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.  
Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

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

Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;

Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

### 15.5. Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

### 15.7. Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

#### 16. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

#### 17. Giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

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

##### 18.1. Chi phí tài chính

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

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

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

##### Chi phí đi vay

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

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

## 18.2. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

## 19. Lợi nhuận khác

### 19.1. Thu nhập khác

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

### 19.2. Chi phí khác

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

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

Chi phí thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất 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%.

## 21. Báo cáo bộ phận

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

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

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

## 22. Ước tính kế toán

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

## 23. Công cụ tài chính

### Tài sản tài chính

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

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

### Nợ phải trả tài chính

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

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

## 24. Bên liên quan

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

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

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

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	26.060.453.309	1.248.159.278
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	27.845.418.471	14.459.173.748
Các khoản tương đương tiền	-	68.220.000.000
<b>Cộng</b>	<b>53.905.871.780</b>	<b>83.927.333.026</b>

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND			
	SL	Giá gốc <sup>(b)</sup>	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	Giá gốc <sup>(b)</sup>	Giá trị hợp lý
Cổ phiếu		9.544.906.075	(925.591)	9.543.980.484	4.194.906.075	(714.791)	4.194.191.284
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	62	1.055.791	(925.591)	130.200	62	(714.791)	341.000
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam (BID)	5	82.952	-	82.952	5	-	82.952
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	709.465	4.193.767.332	-	4.193.767.332	558.722	-	4.193.767.332
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế <sup>(i)</sup>	605.000	5.350.000.000	-	5.350.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>		<b>9.544.906.075</b>	<b>(925.591)</b>	<b>9.543.980.484</b>	<b>4.194.906.075</b>	<b>(714.791)</b>	<b>4.194.191.284</b>

(i) 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.

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

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

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm VND				Số đầu năm VND				
	SL	%	Giá gốc phòng	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	%	Giá gốc phòng	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			8.841.891.013	-	8.841.891.013			9.099.361.352	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	560.000	35	6.123.091.013	-	6.123.091.013	560.000	35	6.880.561.352	-
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn	271.880	21,75	2.718.800.000	-	2.718.800.000	221.880	30	2.218.800.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác			11.220.000.000	-	11.220.000.000			15.550.000.000	-
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế			-	-	-	605.000		5.350.000.000	-
Công ty CP cấp nước Châu Đức	1.122.000		11.220.000.000	-	11.220.000.000	1.020.000		10.200.000.000	-
<b>Cộng</b>			<b>20.061.891.013</b>	<b>-</b>	<b>20.061.891.013</b>			<b>24.649.361.352</b>	<b>-</b>

**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	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	1.680.000.000	-	1.680.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(1)</sup>	1.680.000.000	-	1.680.000.000	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>	<b>1.680.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.680.000.000</b>

Giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu phát hành ra công chúng năm 2018 đáo hạn năm 2025 của ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Số lượng: 168 trái phiếu, tại ngày 19/12/2018; Mệnh giá 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	63.966.070.343	(3.172.759.749)	54.778.530.547	(3.152.751.123)
<b>Cộng</b>	<b>327.571.986.301</b>	<b>(3.392.119.749)</b>	<b>228.072.252.800</b>	<b>(3.372.111.123)</b>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương	-	189.000.000.000
Châu Anh Dũng (i)	131.400.000.000	-
Nguyễn Thị Hạnh	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	5.763.467.637	10.000.000.000
Công ty TNHH Pooltech Việt Nam	4.660.471.201	964.733.440
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	4.530.587.463	22.975.996.000
Chi nhánh Công ty CP Eurowindow	3.850.747.945	10.552.163.449
Công ty cổ phần Giải Pháp khách sạn Năng Động Việt	3.075.484.500	-
Nguyễn Ngọc Tuấn	3.000.000.000	-
La Văn Thoại	-	33.218.000.000
Công ty TNHH SEN Furniture	-	14.138.342.249
Công ty CP Đầu tư Nam á	-	13.435.878.548
Redbud Overseas Limited	-	7.050.250.000
Công ty TNHH UK TECH	-	3.306.000.000
Các nhà cung cấp khác	27.479.566.916	11.108.141.914
<b>Cộng</b>	<b>189.760.325.662</b>	<b>321.749.505.600</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)	5.763.467.637	10.000.000.000

(i) Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 379/HDCNCP 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	7.325.444.936	-	6.932.944.202	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	31.600.000	-	1.046.421.335	-



a. Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Phải thu khác	8.285.556.302	-	9.811.977.103	(4.551.890.000)
Phòng đầu tư tài chính – Hodeco	-	-	9.103.780.000	(4.551.890.000)
Các khoản phải thu khác	8.285.556.302	-	708.197.103	-
<b>Cộng</b>	<b>15.642.601.238</b>	<b>-</b>	<b>17.791.342.640</b>	<b>(4.551.890.000)</b>

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	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.209.914.412	(299.047.619)	1.552.695.190	(299.047.619)
Công cụ, dụng cụ	19.592.684.181	-	11.300.895	-
Chi phí sản xuất, KD dở dang <sup>(i)</sup>	858.771.171.138	-	582.256.157.073	-
Thành phẩm	1.848.382.053	-	1.291.153.503	-
Thành phẩm bất động sản <sup>(ii)</sup>	55.493.672.762	-	65.550.695.747	-
Hàng hóa	101.430.957	-	108.707.544	-
<b>Cộng</b>	<b>937.017.255.503</b>	<b>(299.047.619)</b>	<b>650.770.709.952</b>	<b>(299.047.619)</b>

<sup>(i)</sup> 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
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 đối 2 phường 10	1.522.972.819	221.384.630
Các công trình khác	13.527.883.205	5.821.502.061
<b>Cộng</b>	<b>858.771.171.138</b>	<b>582.256.157.073</b>

(ii) Thành phẩm bất động sản, gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	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.

## 7. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	153.671.109	-
Phí tư vấn đợt 1 xây dựng hệ thống KPI	378.856.000	-
Chi phí mua bảo hiểm	202.362.379	-
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
Chi phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng	-	79.634.865
Các khoản khác	6.412.917	60.454.543
<b>Cộng<sup>(i)</sup></b>	<b>758.715.814</b>	<b>1.545.578.409</b>
(i) Chi tiết tăng, giảm chi phí trả trước ngắn hạn	Năm nay	Năm trước
<b>Số đầu năm</b>	<b>1.545.578.409</b>	<b>983.387.913</b>
Số tăng trong năm	2.536.014.678	6.389.198.273
Phân bổ vào chi phí trong năm	(3.322.877.273)	(5.827.007.777)
<b>Số cuối năm</b>	<b>758.715.814</b>	<b>1.545.578.409</b>
b) Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	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	1.992.914.897	2.736.463.136
Chi phí khác	401.832.149	311.702.601
<b>Cộng<sup>(ii)</sup></b>	<b>14.010.598.187</b>	<b>3.048.165.737</b>

(ii) Chi tiết tăng, giảm chi phí trả trước dài hạn	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	3.048.165.737	4.100.384.367
Số tăng trong năm	13.537.471.481	2.101.704.073
Phân bổ vào chi phí trong năm	(2.575.039.031)	(3.153.922.703)
Giảm khác	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>14.010.598.187</b>	<b>3.048.165.737</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	42.466.645.633	31.966.087.868	29.425.686.114	2.574.900.709	106.433.320.324
Mua trong năm	160.236.500	347.000.000	6.039.060.001	323.837.932	6.870.134.433
Thanh lý, nhượng bán	(372.161.819)	(1.431.454.545)	(851.102.602)	-	(2.654.718.966)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>42.254.720.314</b>	<b>30.881.633.323</b>	<b>34.613.643.513</b>	<b>2.898.738.641</b>	<b>110.648.735.791</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	21.623.029.296	25.012.580.855	15.821.225.314	1.585.832.877	64.042.668.342
Khấu hao trong năm	1.446.405.649	1.132.170.519	2.526.594.350	367.666.410	5.472.836.928
Thanh lý, nhượng bán	(131.411.394)	(1.157.092.424)	(844.761.332)	-	(2.133.265.150)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>22.938.023.551</b>	<b>24.987.658.950</b>	<b>17.503.058.332</b>	<b>1.953.499.287</b>	<b>67.382.240.120</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	20.843.616.337	6.953.507.013	13.604.460.800	989.067.832	42.390.651.982
Tại ngày cuối năm	19.316.696.763	5.893.974.373	17.110.585.181	945.239.354	43.266.495.671

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp các khoản vay:	23.961.989.312	25.819.039.363
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	38.598.747.678	30.595.409.140

9. Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Công nghệ chuyển giao	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	2.180.000.000	50.000.000	228.800.000	2.458.800.000
Mua trong năm	180.000.000.000	-	-	180.000.000.000
Tặng do hợp nhất kinh doanh	335.000.000.000	-	-	335.000.000.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>517.180.000.000</b>	<b>50.000.000</b>	<b>228.800.000</b>	<b>517.458.800.000</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	50.000.000	57.200.000	107.200.000
Khấu hao trong năm	-	-	28.600.000	28.600.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>50.000.000</b>	<b>85.800.000</b>	<b>135.800.000</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	517.180.000.000	-	143.000.000	517.323.000.000

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

10. Bất động sản đầu tư	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
<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>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	2.306.023.935	5.942.182.603	8.248.206.538
Khấu hao trong năm	-	1.181.550.883	1.181.550.883
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.306.023.935</b>	<b>7.123.733.486</b>	<b>9.429.757.421</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	15.435.126.065	25.579.961.074	41.015.087.139
Tại ngày cuối năm	15.435.126.065	28.679.555.041	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 để 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 Trúc 2 tại phường 8	98.116.972.205	99.302.877.715
Đất Bãi Dầu núi lớn 13.500 m2	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
Siêu thị chung cư 25 tầng Ngọc Trúc	1.609.090.909	1.609.090.909
Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	956.598.669	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 Đầu tư Nam Á	13.124.169.390	-
Công ty CP trang trí nội thất IPC	9.280.461.794	-
Công ty CP Phát Triển Thương Mại Phúc Minh	8.960.461.500	5.605.159.200
Công ty CP Xây Dựng TM Cường Thịnh	4.127.168.187	1.823.621.885
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	3.471.938.000	8.045.439.181

12. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh Nghiệp Tư nhân Yến Nhung	2.155.979.374	3.694.945.874
Công ty TNHH Nguyễn Thảo	1.833.225.000	2.413.095.000
Công ty CP Tân Thành Nam	-	4.736.840.757
Công ty TNHH Anh Cường Thịnh	-	4.431.086.477
Công ty TNHH Xây lắp Đại Việt	-	4.393.435.820
Công ty TNHH Xây dựng Tín Long	-	4.270.913.700
Các nhà cung cấp khác	33.261.209.306	17.856.599.468
<b>Cộng</b>	<b>76.214.612.551</b>	<b>57.271.137.362</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)	3.471.938.000	8.045.439.181

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	32.910.936.475	24.625.563.901
Các khách hàng khác	129.599.100	923.444.401
<b>Cộng</b>	<b>33.040.535.575</b>	<b>25.549.008.302</b>

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	8.251.595.750	14.196.395.095	14.140.341.202	8.307.649.643
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.179.250.969	37.675.970.936	26.123.974.704	34.731.247.201
Thuế thu nhập cá nhân	408.560.276	4.230.750.434	3.992.221.666	647.089.044
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	501.818.191	501.818.191	-
Các loại thuế khác	-	904.728.714	904.728.714	-
Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	3.082.548.160	3.082.548.160	-
<b>Cộng</b>	<b>31.839.406.995</b>	<b>60.592.211.530</b>	<b>48.745.632.637</b>	<b>43.685.985.888</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
Công trình Nhà Công vụ Côn Đảo	2.172.130.000	-
Chi phí phải trả cho dự án 10.000m2 Ngọc Tước phường 8	1.726.759.545	1.726.759.545
Chi phí lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa	-	356.016.431
Chi phí lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	-	716.086.658
Chi phí chung cư Phú Mỹ	-	717.733.088

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	440.426.653	789.016.351
Chi phí chung cư Bình An, phường 10	-	3.393.206
Chi phí dự án Thị Sách	-	327.817.273
Chi phí phải trả khác	328.147.202	131.784.495
<b>Cộng<sup>(i)</sup></b>	<b>4.667.463.400</b>	<b>4.768.607.047</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Số đầu năm</b>	<b>4.768.607.047</b>	<b>6.425.775.728</b>
Số trích tăng trong năm	2.636.509.617	316.715.495
Số giảm trong năm	(2.229.730.479)	(1.973.884.176)
Số đã hoàn nhập do không sử dụng hết	(507.922.785)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.667.463.400</b>	<b>4.768.607.047</b>

16. Phải trả khác

a) Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	109.726.530	130.542.990
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	40.087.886	131.695.602
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	5.103.000.000	5.174.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	219.641.833.965	94.621.076.772
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
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.513.811.696	2.799.684.013
<b>Cộng</b>	<b>224.894.648.381</b>	<b>100.057.315.364</b>

b) <b>Phải trả dài hạn khác</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.726.786.283	1.541.943.120
<b>Cộng</b>	<b>1.726.786.283</b>	<b>1.541.943.120</b>
<b>17. Dự phòng phải trả dài hạn</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
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>
<b>(i) Chi tiết tăng, giảm dự phòng phải trả dài hạn</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Số đầu năm</b>	<b>3.168.572.749</b>	<b>1.409.663.658</b>
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>



18. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND		Số trong năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT, CN Vũng Tàu <sup>(v)</sup>	318.880.444.756	318.880.444.756	526.890.512.931	434.340.247.370	226.330.179.195	226.330.179.195
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu <sup>(vi)</sup>	83.950.281.975	83.950.281.975	193.239.350.150	163.817.878.927	54.528.810.752	54.528.810.752
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(vii)</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
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu <sup>(viii)</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
Công ty TNHH Lương Gia <sup>(v)</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
Vay các đối tượng khác	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
	79.114.168.916	79.114.168.916	196.135.168.916	117.021.000.000	-	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng TMCP Quân đội, CN Vũng Tàu	111.554.280.031	111.554.280.031	85.220.890.468	56.051.931.754	82.385.321.317	82.385.321.317
Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT, CN Vũng Tàu	1.615.479.996	1.615.479.996	1.615.426.433	1.615.426.437	1.615.480.000	1.615.480.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu	68.482.916.035	68.482.916.035	68.482.916.035	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu	12.415.548.000	12.415.548.000	12.415.548.000	17.377.663.714	17.377.663.714	17.377.663.714
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu	4.333.336.000	4.333.336.000	-	4.000.000.001	8.333.336.001	8.333.336.001
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu	22.000.000.000	22.000.000.000	-	15.058.841.602	37.058.841.602	37.058.841.602
	2.707.000.000	2.707.000.000	2.707.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>430.434.724.787</b>	<b>430.434.724.787</b>	<b>612.111.403.399</b>	<b>490.392.179.124</b>	<b>308.715.500.512</b>	<b>308.715.500.512</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.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/600327/HĐTD ngày 11/11/2019, hạn mức tín dụng là 8.000.000.000 VND, thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 11/11/2020, lãi suất theo từng lần nhận nợ, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2019/600327/HĐBĐ ngày 26/12/2019. Số dư tại ngày 31/12/2019: 4.200.000.000 tỷ đồng.

Hợp đồng số 01/2019/600377/HĐTD ngày 21/06/2019, Hạn mức cấp tín dụng: 20.000.000.000 đồng, Thời hạn cấp tín dụng kể từ ngày 21/06/2019 đến ngày 21/06/2020, Thời hạn vay: 6 tháng kể từ ngày cấp tín dụng, Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, Lãi suất: 6,5%/năm. Số dư ngày 31/12/2019: 14.438.786.898 đồng. Tài sản đảm bảo bởi bên thứ ba: Giấy chứng nhận QSD đất số T803840 tại số 02 Trương Công Định, phường 2, Tp. Vũng Tàu của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu; Giấy chứng nhận QSD đất của ông Bạch Trọng Định; 6 giấy chứng nhận QSD đất của ông Nguyễn Hữu Hùng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 27.224.000.000 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 tại thửa đất số 574, tờ bản đồ số 12 phường Thắng Tam, Tp. Vũng Tàu; Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 81 tại phường 12, Tp. Vũng Tàu; 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/PLHD-PTN ngày 26/04/2019; Số tiền vay: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 25/05/2018 đến ngày 24/05/2019, gia hạn thêm 1 năm đến ngày 24/05/2020; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất 9%/năm; Tài sản đảm bảo: không. 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: 79.114.168.916 đồng.
- vii. Khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Quân đội CN Vũng Tàu
- Hợp đồng cho vay số 11275.17.560.980485.TD ngày 06/07/2017, Số tiền vay 2.969.120.000 VND, thời hạn vay 48 tháng, Lãi suất tại ngày giải ngân là 8,5%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 9302.17.560.980485.BD ngày 06/07/2017. Số dư tại ngày 31/12/2019 là 1.175.276.686 VND (trong đó khoản vay trung hạn đến hạn trả là 742.279.992 VND).
- Hợp đồng cho vay số 16385.18.560.980485.TD ngày 22/05/2018, Số tiền vay 2.619.600.000 VND, thời hạn vay 36 tháng, Lãi suất tại ngày giải ngân là 8,7%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông hình thành trong tương lai số 16387.18.560.980485.BD. Mục đích: thanh toán một phần tiền mua 01 xe bơm bê tông cần 52m sản xuất năm 2012 đã qua sử dụng. Số dư tại ngày 31/12/2019 là 1.237.033.327 VND (trong đó khoản vay trung hạn đến hạn trả là 873.200.004 VND).
- viii. Khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu
- Hợp đồng vay số 04/2015/600346/HĐTD ngày 28/10/2015. Hạn mức cho vay 80.000.000.000 đồng; Lãi suất 9,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 60 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019: 12.482.916.035 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 12.482.916.035 đồng).
- Hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất 9,3%/năm và được điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019: 246.518.272.368 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng).  
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.
- ix. Khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HĐTD-DN ngày 22/07/2016; Hạn mức cho vay 80.916.850.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2019: 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.
- x. 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).

xí. 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-DTDA/BG-HDC ngày 29/06/2016; Hạn mức cho vay 95.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9%/năm đến 9,5%/năm; Thời hạn vay: 96 tháng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp pháp liên quan đến việc đầu tư thực hiện dự án Chung cư 20 tầng "Bình Giả Resident" phường 8, TP.Vũng Tàu; 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.

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

b) Vay dài hạn

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT, 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, 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 Quân Đội <sup>(v)</sup>	61.953.125.775	61.953.125.775	62.318.762.529	2.777.893.204	2.412.256.450	2.412.256.450
<b>Cộng</b>	<b>481.837.659.245</b>	<b>481.837.659.245</b>	<b>229.308.699.100</b>	<b>44.488.887.201</b>	<b>297.017.847.346</b>	<b>297.017.847.346</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

- đự 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/HHTD-DN ngày 22/07/2016; Hạn mức cho vay 80.916.850.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2019: 24.373.568.864 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 12.415.548.000 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 43.729.000.000 đồng.
- iii. 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 cho vay: 110.000.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Thừa đất số 04, tờ bản đồ số 64, phường 11, Tp.Vũng Tàu và Thừa đất số 01+04, tờ bản đồ số 65, phường 11, Tp.Vũng Tàu. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 57.010.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019: 6.499.996.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 4.333.336.000 đồng).
- iv. Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, CN Vũng Tàu
- Hợp đồng tín dụng 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 cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TD 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 m<sup>2</sup> 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/TD/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/HHTD.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).

19. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>450.789.260.000</b>	<b>92.782.616.738</b>	<b>(231.290.000)</b>	<b>70.435.794.129</b>	<b>85.104.195.255</b>	<b>17.141.164.736</b>	<b>716.021.740.858</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	104.644.063.196	1.329.089.277	105.973.152.473
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(7.986.271.861)	-	-	-	(7.986.271.861)
Trích lập các quỹ	-	-	-	8.057.795.365	(18.567.151.933)	-	(10.509.356.568)
Chia cổ tức	53.523.410.000	-	-	-	(53.523.410.000)	(640.000.000)	(640.000.000)
Biến động khác	-	-	-	-	-	(67.677.602)	(67.677.602)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>504.312.670.000</b>	<b>92.782.616.738</b>	<b>(8.217.561.861)</b>	<b>78.493.589.494</b>	<b>117.657.696.518</b>	<b>17.762.576.411</b>	<b>802.791.587.300</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>504.312.670.000</b>	<b>92.782.616.738</b>	<b>(8.217.561.861)</b>	<b>78.493.589.494</b>	<b>117.657.696.518</b>	<b>17.762.576.411</b>	<b>802.791.587.300</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	144.682.887.851	1.322.117.632	146.005.005.483
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(8.290.500)	-	-	-	(8.290.500)
Trích lập các quỹ	-	-	-	10.535.332.646	(22.124.198.555)	-	(11.588.865.909)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	74.931.730.000	-	-	-	(74.931.730.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền mặt	-	-	-	-	-	(880.000.000)	(880.000.000)
Dùng cổ phiếu quỹ chia thưởng cho CB CNV (i)	-	(7.997.061.861)	7.997.061.861	-	-	-	-
Biến động khác	-	-	220.500.000	-	-	221.037.418.457	221.257.918.457
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>579.244.400.000</b>	<b>84.785.554.877</b>	<b>(8.290.500)</b>	<b>89.028.922.140</b>	<b>165.284.655.814</b>	<b>239.242.112.500</b>	<b>1.157.577.354.831</b>

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty số 26/NQ.DHCD ngày 20/4/2019, Công ty phát hành cổ phiếu để chia cổ tức 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 kỳ	74.931.730.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	579.244.400.000	504.312.670.000

d) Cổ phiếu (mã chứng khoán HDC)

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	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.ĐHCD 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

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	209.444.800	209.444.800

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng	105.795.196.128	111.348.366.220
Doanh thu cung cấp dịch vụ	30.640.343.780	25.762.882.222
Doanh thu hợp đồng xây dựng	34.345.145.434	38.452.928.493
Doanh thu kinh doanh bất động sản	653.762.980.164	540.359.077.176
<b>Cộng</b>	<b>824.543.665.506</b>	<b>715.923.254.111</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay VND	Năm trước VND
Giảm giá hàng bán	-	662.911.637
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>662.911.637</b>
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần bán hàng	105.795.196.128	111.348.366.220
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	30.640.343.780	25.753.791.313
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	34.345.145.434	37.799.107.765
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	653.762.980.164	540.359.077.176
<b>Cộng</b>	<b>824.543.665.506</b>	<b>715.260.342.474</b>



4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa bán	95.777.584.606	100.460.401.828
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	17.448.408.838	14.916.162.188
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	29.207.798.576	32.889.630.992
Giá vốn kinh doanh bất động sản	443.118.908.771	390.783.639.351
<b>Cộng</b>	<b>585.552.700.791</b>	<b>539.049.834.359</b>
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.131.381.944	3.723.300.791
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.618.215.500	4.177.327.400
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	494.586.753	268.510.195
<b>Cộng</b>	<b>7.244.184.197</b>	<b>8.169.138.386</b>
6. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	16.738.492.737	17.904.740.287
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>18.145.853.537</b>	<b>17.904.579.087</b>
7. Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên bán hàng	3.520.394.092	5.590.873.284
Chi phí hoa hồng, quảng cáo	3.122.094.836	5.576.688.612
Chi phí thương hiệu Fusion	3.216.669.893	-
Chi phí vận chuyển	2.391.427.500	1.981.668.979
Chi phí khác	2.190.565.953	40.000.000
<b>Cộng</b>	<b>14.441.152.274</b>	<b>13.189.230.875</b>

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	16.642.724.864	14.199.204.533
Chi phí hội nghị, tiếp khách	9.400.215.947	8.398.832.505
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(832.900.201)	1.618.627.060
Chi phí khác	9.386.827.825	9.278.112.895
<b>Cộng</b>	<b>34.596.868.435</b>	<b>33.494.776.993</b>
9. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>7.236.647.375</b>	<b>10.966.432.040</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	228.497.299	-
Thu nhập khác	21.756.097	313.293.934
<b>Chi phí khác</b>	<b>1.849.475.282</b>	<b>266.556.434</b>
Chi phí thanh lý TSCĐ	182.485.209	-
Các khoản bị phạt hành chính, chậm nộp thuế	1.665.263.274	238.554.791
Chi phí khác	1.726.799	28.001.643
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>5.387.172.093</b>	<b>10.699.875.606</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>183.680.976.419</b>	<b>130.702.704.884</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
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>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>37.675.970.936</b>	<b>24.729.552.411</b>

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	144.682.887.851	104.644.063.196
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận	-	(11.569.491.155)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	144.682.887.851	93.074.572.041
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	54.469.698	47.507.925
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu [VND/CP]<sup>(i)</sup></b>	<b>2.656</b>	<b>1.959</b>

- (i) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay không được điều chỉnh giảm do chưa trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, số liệu trích quỹ chờ được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	266.768.121.147	106.564.087.437
Chi phí nhân công	52.070.681.323	44.520.419.917
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.682.987.811	6.256.559.178
Chi phí dịch vụ mua ngoài	512.965.174.827	234.234.385.201
Chi phí bằng tiền khác	133.155.577.096	53.186.138.551
<b>Cộng</b>	<b>971.642.542.204</b>	<b>444.761.590.284</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.

Xây dựng: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2019	Bất động sản	Xây dựng	Sản xuất & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	653.762.980.164	34.345.145.434	136.435.539.908	824.543.665.506
Chi phí bộ phận	(443.118.908.771)	29.207.798.576)	(113.225.993.444)	(585.552.700.791)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>210.644.071.393</b>	<b>5.137.346.858</b>	<b>23.209.546.464</b>	<b>238.990.964.715</b>

Doanh thu tài chính	7.244.184.197
Chi phí tài chính	(18.145.853.537)
Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	(757.470.340)
Chi phí bán hàng	(14.441.152.274)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(34.596.868.435)
Thu nhập khác	7.236.647.375
Chi phí khác	(1.849.475.282)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(37.675.970.936)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả	-
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>146.005.005.483</b>

Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	204.688.750.764
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	9.258.026.842

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2018	Bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	540.359.077.176	37.799.107.765	137.102.157.533	715.260.342.474
Chi phí bộ phận	(390.783.639.351)	(32.889.630.992)	(115.376.564.016)	(539.049.834.359)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>149.575.437.825</b>	<b>4.909.476.773</b>	<b>21.725.593.517</b>	<b>176.210.508.115</b>

Doanh thu tài chính	8.169.138.386
Chi phí tài chính	(17.904.579.087)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2018	Bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				211.769.732
Chi phí bán hàng				(13.189.230.875)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(33.494.776.993)
Thu nhập khác				10.966.432.040
Chi phí khác				(266.556.434)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(24.729.552.411)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				-
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>105.973.152.473</b>
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ và các tài sản dài hạn khác				8.075.979.557
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				9.412.584.486

### 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 (m <sup>2</sup> )	Ngân hàng
Dự án Hải Đăng, phường 12, Tp. Vũng Tàu	74.958,3	BIDV, CN Vũng Tàu
Số 2 Trương Công Định, phường 2	2.096,5	BIDV, CN Vũng Tàu
Nhà máy Bê tông phường 11, Tp. Vũng Tàu	10.070	BIDV, CN Vũng Tàu
Đất 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 kỳ như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả) VND
<b>Trả trước ngắn hạn cho người bán</b>			
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	5.763.467.637	5.763.467.637
<b>Phải trả về thi công xây dựng</b>			
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 hợp nhất 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	53.905.871.780	83.927.333.026	53.905.871.780	83.927.333.026
Phải thu khách hàng, phải thu khác	363.072.467.790	261.189.594.317	363.072.467.790	261.189.594.317
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>426.522.320.054</b>	<b>349.311.118.627</b>	<b>426.522.320.054</b>	<b>349.311.118.627</b>

	Giá trị ghi sổ VND		Giá trị hợp lý VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	912.272.384.032	605.733.347.858	912.272.384.032	605.733.347.858
Chi phí phải trả	4.667.463.400	4.768.607.047	4.667.463.400	4.768.607.047
Phải trả người bán, phải trả khác	302.836.047.215	158.870.395.846	302.836.047.215	158.870.395.846
<b>Cộng</b>	<b>1.219.775.894.647</b>	<b>769.372.350.751</b>	<b>1.219.775.894.647</b>	<b>769.372.350.751</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:

	<u>Từ 01 năm trở xuống</u>	<u>Trên 01 năm</u>	<u>Cộng VND</u>
<b>Số cuối năm</b>			
Các khoản vay	430.434.724.787	481.837.659.245	912.272.384.032
Phải trả người bán	76.214.612.551	-	76.214.612.551
Chi phí phải trả	4.667.463.400	-	4.667.463.400
Phải trả khác	224.894.648.381	1.726.786.283	226.621.434.664
<b>Số đầu năm</b>			
Các khoản vay	308.715.500.512	297.017.847.346	605.733.347.858
Phải trả người bán	57.271.137.362	-	57.271.137.362
Chi phí phải trả	4.768.607.047	-	4.768.607.047
Phải trả khác	100.057.315.364	1.541.943.120	101.599.258.484

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

