UBND TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BR-VT

HODECO

Số: 334/CV-PTN

V/v giải trình doanh thu – lợi nhuận trên BCTC riêng 6 tháng đầu năm 2020

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Vũng Tàu, ngày 18 tháng 08 năm 2020

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

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

Căn cứ số liệu của Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét 6 tháng đầu năm 2020. Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (mã chứng khoán: HDC) giải trình chênh lệch doanh thu và lợi nhuận sau thuế TNDN 6 tháng đầu năm 2020 so với cùng kỳ 2019 trên Báo cáo tài chính riêng đã soát xét 6 tháng đầu năm 2020 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

	Năm 2019	Năm 2020	Chênh lệch	Tỷ lệ %
Doanh thu	253.015	295.169	42.154	16,66
Lợi nhuận sau thuế TNDN	37.141	81.198	44.057	118,62

Doanh thu và lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2020 tăng mạnh so với cùng kỳ liền năm trước. Nguyên nhân:

6 tháng đầu năm 2020 Công ty ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ một phần dự án dự án Tây 3/2, và chủ yếu từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng 10.070 m2 đất trạm bê tông phường 11 cùng với việc chuyển nhượng quyền sử dụng 7.591,6 m2 đất trạm bê tông phường 12 thành phố Vũng Tàu – Quyền sử dụng đất này công ty nhận chuyển nhượng với giá vốn thấp, dẫn đến tỷ suất lợi nhuận cao.

Trân trọng./.

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

Nơi nhận:

- *Như trên.*
- *P.Kế toán Tài chính*
- *Lưu VP.*

Lê Viết Liên

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

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

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/06/2020

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	14 - 56

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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/06/2020.

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 26 ngày 30 tháng 6 năm 2020 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, 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 chính 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; Dịch vụ lưu trú; Điều hành tour du lịch.

Vốn điều lệ	:	665.158.370.000	đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu	:	66.515.837	cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000	đồng Việt Nam
Mã chứng khoán	:	HDC	

Chi nhánh của Công ty

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

Các công ty con, công ty liên kết

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con		
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Số 23 Nguyễn Hữu Cầu, phường 3, Tp Vũng Tàu	51%
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Số 199 đường 3/2, phường 12, 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/6/2020 là: 81.198.629.068 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/6/2019 là: 37.141.820.110 đồng).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2020 là: 126.807.391.694 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2020 lợi nhuận chưa phân phối là: 162.010.521.811 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 riêng giữa niên độ 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 Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc
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 Thắng	Kiểm soát viên

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã được soát xét 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 riêng giữa niên độ 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 kỳ. 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 riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/06/2020, 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 số 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 quy định tại 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 bởi Hội đồng quản trị

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

Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đoàn Hữu Thuận
Vũng Tàu, ngày 14 tháng 8 năm 2020

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc
Lê Viết Liên

Số: 334/BCKT/TC

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 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 soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 14 tháng 8 năm 2020, từ trang 7 đến trang 56 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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 giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, Số 72 Trần Đăng Ninh, Cầu Giấy, Hà Nội
Add: Floor 12 West Tower, Hancorp Plaza Building, 72 Tran Dang Ninh, Cau Giay, Ha Noi
Tel: (04) 37425 888 - Fax : (04) 37578 666
Website: http://kiemtoanttp.com - http://kiemtoanttp.vn *Email:ttp@kiemtoanttp.com

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 đính kèm không 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 30 tháng 6 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 kết thúc cùng ngày, 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 giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2020

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0102902085 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN TTP - Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

Lê Phương Anh

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán

Số: 0739-2018-133-1

Mẫu số: B 01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.332.316.996.846**	**1.422.633.318.675**
110	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	V.1	**14.144.863.698**	**16.249.212.308**
111	Tiền		14.144.863.698	16.249.212.308
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**9.543.974.284**	**9.543.980.484**
121	Chứng khoán kinh doanh	V.2a	9.544.906.075	9.544.906.075
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2a	(931.791)	(925.591)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**365.498.582.070**	**475.284.094.740**
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	166.831.689.969	265.091.274.542
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	183.790.098.625	195.147.964.558
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	15.096.153.476	15.264.215.640
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(219.360.000)	(219.360.000)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	**Hàng tồn kho**	V.6	**942.131.960.926**	**920.875.802.415**
141	Hàng tồn kho		942.131.960.926	920.875.802.415
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	**Tài sản ngắn hạn khác**		**997.615.868**	**680.228.728**
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	997.615.868	680.228.728
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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
200	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.048.442.935.264**	**732.319.403.852**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**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	**Tài sản cố định**		**319.552.761.095**	**26.953.151.199**
221	Tài sản cố định hữu hình	V.8	319.424.061.095	24.630.151.199
222	Nguyên giá		362.314.883.540	64.083.271.028
223	Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(42.890.822.445)	(39.453.119.829)
224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	Nguyên giá		-	-
226	Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		-	-
227	Tài sản cố định vô hình	V.9	128.700.000	2.323.000.000
228	Nguyên giá		228.800.000	2.408.800.000
229	Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(100.100.000)	(85.800.000)
230	**Bất động sản đầu tư**	V.10	**43.517.959.630**	**44.114.681.106**
231	Nguyên giá		53.544.438.527	53.544.438.527
232	Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(10.026.478.897)	(9.429.757.421)
240	**Tài sản dở dang dài hạn**		**264.128.594.922**	**268.989.986.218**
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.11	264.128.594.922	268.989.986.218
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
250	**Đầu tư tài chính dài hạn**		**356.750.000.000**	**356.750.000.000**
251	Đầu tư vào công ty con	V.2b	338.250.000.000	338.250.000.000
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	11.220.000.000
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	**Tài sản dài hạn khác**		**41.243.619.617**	**12.261.585.329**
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	41.243.619.617	12.261.585.329
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	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**2.380.759.932.110**	**2.154.952.722.527**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**1.412.163.636.466**	**1.240.986.686.754**
310	**Nợ ngắn hạn**		**927.673.145.274**	**756.355.581.896**
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	147.923.306.420	45.428.593.508
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	60.197.118.251	32.910.936.475
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	36.638.281.641	42.398.812.806
314	Phải trả người lao động		3.331.802.241	3.799.164.682
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	25.057.750.147	2.495.333.400
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		5.057.818	-
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.16a	295.394.963.828	224.458.236.051
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.19a	349.410.550.011	403.280.457.893
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.17	9.714.314.917	1.584.047.081
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	**Nợ dài hạn**		**484.490.491.192**	**484.631.104.858**
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	1.806.312.556	1.726.786.283
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.19b	480.820.689.289	481.040.829.228
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	1.863.489.347
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**968.596.295.644**	**913.966.035.773**
410	**Vốn chủ sở hữu**		**968.596.295.644**	**913.966.035.773**
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.20	665.158.370.000	579.244.400.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		665.158.370.000	579.244.400.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.20	84.785.554.877	84.785.554.877
413	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
415	Cổ phiếu quỹ (*)	V.20	(10.568.802.507)	(8.290.500)
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.20	102.413.781.580	87.933.849.585
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	126.807.391.694	162.010.521.811
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		45.608.762.626	17.211.201.858
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		81.198.629.068	144.799.319.953
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
430	**Nguồn kinh phí**		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**2.380.759.932.110**	**2.154.952.722.527**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Ngọc	Bùi Thị Thịnh	Lê Viết Liên

Lập, ngày 14 tháng 8 năm 2020

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

Mẫu số: B 02a-DN

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/06/2020

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	297.154.426.607	253.015.641.658
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	1.985.215.455	-
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	VI.3	**295.169.211.152**	**253.015.641.658**
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	164.960.534.598	192.639.578.974
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**130.208.676.554**	**60.376.062.684**
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	2.699.173.231	6.277.488.460
22	Chi phí tài chính	VI.6	16.196.342.879	5.791.420.233
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		16.196.336.679	5.791.358.233
25	Chi phí bán hàng	VI.7	1.874.226.583	3.826.526.729
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.8	14.079.995.376	11.327.711.193
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**100.757.284.947**	**45.707.892.989**
31	Thu nhập khác		561.436.741	363.134.177
32	Chi phí khác		21.932.814	431.192.689
40	**Lợi nhuận khác**	VI.9	**539.503.927**	**(68.058.512)**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**101.296.788.874**	**45.639.834.477**
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	20.098.159.806	8.498.014.367
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**81.198.629.068**	**37.141.820.110**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Ngọc	Bùi Thị Thịnh	Lê Viết Liên

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

Lập, ngày 14 tháng 8 năm 2020

Mẫu số: B 03a-DN

BÁO CÁO
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/06/2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**101.296.788.874**	**45.639.834.477**
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		4.048.724.092	1.719.628.256
03	Các khoản dự phòng		6.200	(5.296.480.229)
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền		-	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.257.107.647)	(5.809.153.651)
06	Chi phí lãi vay		16.196.336.679	5.791.358.233
08	**Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLĐ**		**120.284.748.198**	**42.045.187.086**
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		129.902.506.750	76.086.627.441
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(16.394.767.215)	(166.505.301.480)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		205.880.387.335	144.920.355.769
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(29.299.421.428)	(7.308.042.713)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	(5.350.000.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(16.196.336.679)	(5.791.358.233)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(26.770.669.026)	(22.348.442.474)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.885.731.852)	(8.870.904.544)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**359.520.716.083**	**46.878.120.852**
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và tài sản dài hạn khác		(298.231.612.512)	(6.966.255.509)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		-	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
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		-	(190.020.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	5.350.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.257.107.647	5.809.153.651
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(296.974.504.865)**	**(185.827.101.858)**
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
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		(10.560.512.007)	(8.290.500)
33	Tiền thu từ đi vay		169.394.621.009	393.171.233.952
34	Tiền trả nợ gốc vay		(223.484.668.830)	(206.438.622.970)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**(64.650.559.828)**	**186.724.320.482**

BÁO CÁO
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/6/2020

(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(2.104.348.610)**	**47.775.339.476**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		16.249.212.308	77.981.104.052
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	V.1	**14.144.863.698**	**125.756.443.528**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Ngọc	Bùi Thị Thịnh	Lê Viết Liên

Lập, ngày 14 tháng 8 năm 2020

Mẫu số: B 09a-DN

THUYẾT MINH
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/06/2020

(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 26 ngày 30 tháng 6 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ	:	665.158.370.000	đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu	:	66.515.837	cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000	đồng Việt Nam
Mã chứng khoán	:	HDC	

2. Cấu trúc Công ty

Chi nhánh của Công ty

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

Các công ty con, công ty liên kết

Tên	Lĩnh vực kinh doanh chính	Vốn điều lệ	% Sở hữu	% Biểu quyết
Công ty con				
Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Xây lắp	15 tỷ đồng	51	51
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Sản xuất và xây lắp	20 tỷ đồng	60	60
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú, giải trí	205 tỷ đồng	59	59
Công ty liên kết				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	16 tỷ đồng	35	35

3. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Công ty từ 02 năm đến 04 năm.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của xây lắp và dịch vụ của Công ty không quá 12 tháng.

II. KỲ 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 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 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 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 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 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 kỳ kế toán 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:

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

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:

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

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 kỳ kế toán 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: Chỉ 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.

5.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

5.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp Kê khai thường xuyên.

5.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối 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.

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 luỹ 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 - 47 năm
- Máy móc, thiết bị	:	08 - 15 năm

- Phương tiện vận tải	:	10 năm
- Thiết bị văn phòng, quản lý	:	03 - 08 năm

Lãi, 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.

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.

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.

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. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn là các chi phí đầu tư xây dựng bất động sản để bán nhưng vượt quá chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty tại thời điểm báo cáo.

10. 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.

11. 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.

12. 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	:	**48.124.599.689** đồng
Trong đó:		
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	31.928.263.010 đồng
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	16.196.336.679 đồng

13. 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.

14. 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.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

15.1. 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.

15.2. 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.

15.3. 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".

15.4. 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.

16. 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.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

17.1. 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.

17.2. 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

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

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

17.3. **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.

17.4. **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.

17.5. **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.

17.6. **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.

17.7. **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.

18. 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 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).

19. Giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

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

20.1. 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.

20.2. **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.

21. Lợi nhuận khác

21.1. Thu nhập khác

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

21.2. 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.

22. 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%.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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 kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.361.585.591	473.128.732
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.783.278.107	15.776.083.576
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	**14.144.863.698**	**16.249.212.308**

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND				Số đầu năm VND			
	SL	Giá gốc	(i) Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	Giá gốc	(i) Dự phòng	Giá trị hợp lý
Chứng khoán kinh doanh (Cổ phiếu)		9.544.906.075	(931.791)	9.543.974.284		9.544.906.075	(925.591)	9.543.980.484
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	62	1.055.791	(931.791)	124.000	62	1.055.791	(925.591)	130.200
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	709.465	4.193.767.332	-	4.193.767.332
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)	605.000	5.350.000.000	-	5.350.000.000	605.000	5.350.000.000	-	5.350.000.000
Cộng		**9.544.906.075**	**(931.791)**	**9.543.974.284**		**9.544.906.075**	**(925.591)**	**9.543.980.484**

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

	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019 VND
Số đầu năm	**(925.591)**	**(714.791)**
Trích lập dự phòng	(6.200)	(62.000)
Số cuối kỳ	**(931.791)**	**(776.791)**

b) **Đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối kỳ 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			338.250.000.000	-	338.250.000.000
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 BĐS 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	12.095.000	59	318.600.000.000	-	318.600.000.000	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			11.220.000.000	-	11.220.000.000
Công ty CP cấp nước Châu Đức	1.122.000		11.220.000.000	-	11.220.000.000	1.122.000		11.220.000.000	-	11.220.000.000
Cộng			**355.070.000.000**	**-**	**355.070.000.000**			**355.070.000.000**	**-**	**355.070.000.000**

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

	Số cuối kỳ 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 (i)	1.680.000.000	-	1.680.000.000	1.680.000.000	-	1.680.000.000
Cộng	**1.680.000.000**	**-**	**1.680.000.000**	**1.680.000.000**	**-**	**1.680.000.000**

(i) Giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu phát hành ra công chúng năm 2018 đáo hạn năm 2025 của ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Số lượng: 168 trái phiếu; 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 kỳ VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	164.885.866.916	(219.360.000)	263.605.915.958	(219.360.000)
Các khách hàng khác	1.945.823.053	-	1.485.358.584	-
Cộng	**166.831.689.969**	**(219.360.000)**	**265.091.274.542**	**(219.360.000)**
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)	-	-	-	-

4. **Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Pooltech Việt Nam	-	4.660.471.201
Châu Anh Dũng (i)	151.400.000.000	131.400.000.000
Nguyễn Ngọc Tuấn	10.000.000.000	3.000.000.000
Nguyễn Thị Hạnh	8.226.462.000	6.000.000.000
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	3.534.099.777	4.530.587.463
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.928.637.737	11.897.328.787
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	771.700.807	2.973.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	-	5.763.467.637
Các nhà cung cấp khác	7.929.198.304	24.923.109.470
Cộng	**183.790.098.625**	**195.147.964.558**
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)	2.700.338.544	20.633.796.424

(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 30/06/2020, Công ty đã trả trước 151.400.000.000 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 kỳ VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	5.808.511.792	-	6.279.086.114	-
Ký quĩ, ký cược ngắn hạn	42.400.000	-	28.600.000	-
Phải thu khác	9.245.241.684	-	8.956.529.526	-
Công ty CP Bê tông và xây lắp Hodeco	1.320.000.000	-	1.320.000.000	-
Các khoản phải thu khác	7.925.241.684	-	7.636.529.526	-

a. **Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Cộng	**15.096.153.476**	**-**	**15.264.215.640**	**-**
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	-	1.320.000.000	-

b. **Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ký quĩ, ký cược dài hạn (i)	23.250.000.000	23.250.000.000
Cộng	**23.250.000.000**	**23.250.000.000**

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

6. **Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Nguyên liệu, vật liệu	656.927.455	286.275
Công cụ, dụng cụ	10.349.568	19.592.684.181
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	827.778.429.133	845.789.159.197
Thành phẩm bất động sản (ii)	113.661.277.365	55.493.672.762
Hàng hóa	24.977.405	-
Cộng	**942.131.960.926**	**920.875.802.415**

(i) **Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở dịch vụ Công cộng (Hải Đăng) tại phường 12	564.227.037.508	460.926.994.796
Chung cư Fusion suites tại số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	-	252.304.069.307
Khu nhà ở phía Tây đường 3/2	168.741.391.968	50.226.684.745
Khu du lịch Đại Dương, phường 11	27.418.530.010	25.909.121.566
Khu nhà ở phía đông đường 3/ 2	23.110.345.695	21.762.931.117
Khu nhà Ecotown Phú Mỹ	32.133.684.043	22.331.471.423
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	6.826.738.637	6.687.363.465
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình tại phường 9	3.543.802.766	3.571.678.695
Khu nhà ở đồi 2 phường 10	1.231.027.242	1.522.972.819
Các công trình khác	545.871.264	545.871.264
Cộng	**827.778.429.133**	**845.789.159.197**

(ii) **Thành phẩm bất động sản**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Căn hộ tại Khách sạn Fusion	59.289.161.469	-
Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A), Vũng Tàu	38.657.315.466	39.778.872.332
Chung cư Bình Giã Resident	10.912.804.541	10.912.804.541
Khu dân cư Phú Mỹ	4.616.523.889	4.616.523.889
Đất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Vũng Tàu (01 nền)	185.472.000	185.472.000
Cộng	**113.661.277.365**	**55.493.672.762**

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ: 792.828.983.103 đồng.

7. Chi phí trả trước

a) **Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Phí tư vấn đợt 1 xây dựng hệ thống KPI	473.570.000	378.856.000
Chi phí mua bảo hiểm	246.341.159	202.362.379
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	147.945.419	81.596.940
Chi phí mua phần mềm quản lý	109.684.590	-
Chi phí quảng cáo dự án The Light City	17.413.410	17.413.409
Chi phí khác	2.661.290	-
Cộng (i)	**997.615.868**	**680.228.728**

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

	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019 VND
Số đầu năm	**680.228.728**	**1.465.943.544**
Số tăng kỳ	747.940.319	1.309.376.961
Phân bổ vào chi phí trong kỳ	(430.553.179)	(177.601.393)
Số cuối kỳ	**997.615.868**	**2.597.719.112**

b) **Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Lãi vay vốn hóa dự án Khu du lich Đại Dương	10.326.473.841	10.326.473.841
Chi phí trước hoạt động của khách sạn Fusion	4.819.582.142	1.289.377.300
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	25.962.348.420	448.805.088
Chi phí sửa chữa xe	130.685.214	196.929.100
Các khoản khác	4.530.000	-
Cộng (ii)	**41.243.619.617**	**12.261.585.329**

(ii) **Chi tiết tăng, giảm chi phí trả trước dài hạn**

	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019 VND
Số đầu năm	**12.261.585.329**	**269.097.113**
Số tăng trong kỳ	32.284.142.771	6.312.059.003
Phân bổ vào chi phí trong kỳ	(3.302.108.483)	(135.791.858)
Số cuối kỳ	**41.243.619.617**	**6.445.364.258**

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
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	**36.980.041.408**	**15.961.994.832**	**8.445.253.030**	**2.695.981.758**	**64.083.271.028**
Mua trong kỳ	-	11.082.700.060	-	73.550.000	11.156.250.060
Đầu tư XDCB hoàn thành	287.075.362.452	-	-	-	287.075.362.452
Số dư cuối kỳ	**324.055.403.860**	**27.044.694.892**	**8.445.253.030**	**2.769.531.758**	**362.314.883.540**
Đã khấu hao hết	8.675.137.937	15.961.994.832	2.366.056.666	688.906.436	**27.692.095.871**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	**18.448.345.333**	**15.961.994.832**	**3.272.062.511**	**1.770.717.153**	**39.453.119.829**
Khấu hao trong kỳ	2.662.092.300	276.627.483	303.959.818	195.023.015	3.437.702.616
Số dư cuối kỳ	**21.110.437.633**	**16.238.622.315**	**3.576.022.329**	**1.965.740.168**	**42.890.822.445**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	18.531.696.075	-	5.173.190.519	925.264.605	**24.630.151.199**
Tại ngày cuối kỳ	302.944.966.227	10.806.072.577	4.869.230.701	803.791.590	**319.424.061.095**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp các khoản vay:	17.044.729.693	17.481.285.867

9. **Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	**2.180.000.000**	**228.800.000**	**2.408.800.000**
Chuyển sang hàng hóa BĐS	(2.180.000.000)	-	(2.180.000.000)
Số dư cuối kỳ	**-**	**228.800.000**	**228.800.000**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	**-**	**85.800.000**	**85.800.000**
Khấu hao trong kỳ	-	14.300.000	14.300.000
Số dư cuối kỳ	**-**	**100.100.000**	**100.100.000**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	2.180.000.000	143.000.000	**2.323.000.000**
Tại ngày cuối kỳ	-	128.700.000	**128.700.000**

	Số cuối kỳ 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

10. **Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	**17.741.150.000**	**35.803.288.527**	**53.544.438.527**
Đầu tư XD hoàn thành	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**17.741.150.000**	**35.803.288.527**	**53.544.438.527**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	**-**	**9.429.757.421**	**9.429.757.421**
Khấu hao trong kỳ	-	596.721.476	596.721.476
Số dư cuối kỳ	**-**	**10.026.478.897**	**10.026.478.897**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	26.373.531.106	**44.114.681.106**
Tại ngày cuối kỳ	17.741.150.000	25.776.809.630	**43.517.959.630**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp các khoản vay:	32.239.488.752	32.630.287.886

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 30/6/2020.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/6/2020 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	8.949.609.183	32.239.488.752
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, Tp. Vũng Tàu	8.074.195.742	874.704.540	7.199.491.202
Tầng lửng lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp. Vũng Tàu	4.281.144.850	202.165.175	4.078.979.675
Cộng	**53.544.438.527**	**10.026.478.897**	**43.517.959.630**

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2 tại phường 8	98.085.909.698	98.116.972.205
Đất Bãi Dâu núi lớn 13.500 m2	75.447.688.865	68.772.092.491
Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3	43.871.307.774	43.871.307.774
Cụm tiểu thủ Công Nghiệp & ĐT Phước Thắng tại phường 12	39.124.303.819	36.988.925.146
Khu đất tại nhà máy bê tông phường 12, Vũng Tàu	-	13.641.303.836
Khu đô thị sinh thái VT Wonderland	5.033.695.188	5.033.695.188
Siêu thị chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	1.609.090.909
Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	956.598.669	956.598.669
Cộng	**264.128.594.922**	**268.989.986.218**

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 tại thời điểm cuối kỳ: 82.995.611.593 đồng.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	11.386.772.286	102.089.482
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	3.717.442.530	8.354.630.890
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	9.282.445.000	3.471.938.000

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Chi nhánh Công ty CP Eurowindow	8.467.456.406	-
Công ty CP Đầu tư Nam á	8.423.736.832	13.124.169.390
Công ty CP trang trí nội thất IPC	6.640.111.814	9.280.461.794
Công ty CP Xây dựng và TM Cường Thịnh	4.342.276.393	4.127.168.187
Công ty TNHH SERENITY HOLDING Việt Nam	2.933.427.830	-
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam á	2.372.609.000	-
Công ty CP Sản xuất thương mại Lý Bảo Minh	2.044.000.000	-
Công ty TNHH Thiết bị VNEC	1.005.923.261	1.735.788.261
La Văn Thoại	1.000.000.000	1.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	86.307.105.068	4.232.347.504
Cộng	**147.923.306.420**	**45.428.593.508**
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)	24.386.659.816	11.928.658.372

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	59.906.226.171	32.910.936.475
Các khách hàng khác	290.892.080	-
Cộng	**60.197.118.251**	**32.910.936.475**

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Số cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng (i)	7.731.168.911	9.072.511.574	7.910.315.965	8.893.364.520
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	17.182.597	9.147.397	8.035.200
Thuế thu nhập doanh nghiệp (i)	34.061.834.843	20.098.159.806	26.770.669.026	27.389.325.623
Thuế thu nhập cá nhân	605.809.052	2.573.802.188	2.832.054.942	347.556.298
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	108.282.731	108.282.731	-
Các loại thuế khác	-	161.160.335	161.160.335	-
Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	856.943.549	856.943.549	-
Cộng	**42.398.812.806**	**32.888.042.780**	**38.648.573.945**	**36.638.281.641**

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.

(i) Công ty đã đăng ký gia hạn nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo Nghị định số 41/2020/NĐ-CP ngày 08/04/2020: V/v Gia hạn thời hạn nộp tiền thuế và tiền thuê đất, số tiền thuế GTGT được gia hạn là: 8.672.543.249 đồng, số tiền thuế thu nhập doanh nghiệp được gia hạn là: 27.389.325.623 đồng.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ 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 xây dựng khách sạn Fusion	17.265.770.679	-
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	440.426.653	440.426.653
Chi phí trích trước hoạt động khách sạn Fusion	5.552.178.270	-
Chi phí phải trả khác	72.615.000	328.147.202
Cộng (i)	**25.057.750.147**	**2.495.333.400**

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

	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019 VND
Số đầu năm	**2.495.333.400**	**4.636.822.552**
Số trích tăng trong kỳ	67.427.526.930	203.782.415
Số giảm trong kỳ	(44.865.110.183)	(1.766.735.505)
Số đã hoàn nhập do không sử dụng hết	-	(331.210.479)
Số cuối kỳ	**25.057.750.147**	**2.742.658.983**

16. Phải trả khác

a) Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	7.758.000	6.572.000
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	384.865.792	2.652.263
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	801.018.900	5.103.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	294.201.321.136	219.346.011.788
Đặng Văn Tàu (Góp vốn liên doanh dự án 34.939 m2, P.10)	-	13.440.443.284
Đặng Văn Tàu (tiền sử dụng đất Ngọc Tước 2)	828.487.000	828.487.000
Góp vốn dự án the Light City	219.590.198.000	148.700.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát	23.353.977.140	37.653.977.140
Công ty TNHH Serenity Holding Việt Nam	-	3.216.669.893
Kinh phí bảo trì chung cư Bình Giã Resident	6.136.542.303	6.136.542.303
Châu Anh Dũng	8.500.612.903	1.380.000.000
Nguyễn Cảnh Tùng	10.934.458.969	3.500.000.000
Thuế TNCN từ LKHT Dự án Tây 3/2, phường 11	8.718.739.370	-
Lợi nhuận cho khách hàng mua căn hộ Fusion	2.473.394.178	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.664.911.273	4.489.892.168
Cộng	**295.394.963.828**	**224.458.236.051**

b) Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.806.312.556	1.726.786.283
Cộng	**1.806.312.556**	**1.726.786.283**

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019 VND
Số đầu năm	**1.584.047.081**	**2.148.764.993**
Số trích trong kỳ	16.015.999.688	11.375.743.596
Số chi trong kỳ	(7.885.731.852)	(8.874.912.366)
Số cuối kỳ	**9.714.314.917**	**4.649.596.223**

18. Dự phòng phải trả dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình An, phường 10	1.177.234.621	1.177.234.621
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	686.254.726	686.254.726
Cộng [(i)]	**1.863.489.347**	**1.863.489.347**

(i) Chi tiết tăng, giảm dự phòng phải trả dài hạn

	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019 VND
Số đầu năm	**1.863.489.347**	**3.168.572.749**
Số trích tăng trong kỳ	-	-
Số chi trong kỳ	-	(744.652.229)
Số cuối kỳ	**1.863.489.347**	**2.423.920.520**

19. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND		Trong kỳ VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**238.961.739.056**	**238.961.739.056**	**118.889.324.977**	**173.269.243.779**	**293.341.657.858**	**293.341.657.858**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu[(i)]	69.202.113.226	69.202.113.226	58.340.277.447	54.449.659.298	65.311.495.077	65.311.495.077
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu	-	-	-	19.928.667.714	19.928.667.714	19.928.667.714
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu[(ii)]	66.094.956.914	66.094.956.914	24.616.547.530	41.708.916.767	83.187.326.151	83.187.326.151
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu[(iii)]	32.100.000.000	32.100.000.000	32.100.000.000	27.700.000.000	27.700.000.000	27.700.000.000
Công ty TNHH Lương Gia [(iv)]	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
Vay các cá nhân khác [(v)]	46.564.668.916	46.564.668.916	3.832.500.000	29.482.000.000	72.214.168.916	72.214.168.916
Vay dài hạn đến hạn trả	**110.448.810.955**	**110.448.810.955**	**9.937.613.208**	**9.427.602.288**	**109.938.800.035**	**109.938.800.035**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu [(vi)]	60.482.916.035	60.482.916.035	-	8.000.000.000	68.482.916.035	68.482.916.035
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu [(vii)]	10.987.953.712	10.987.953.712	-	1.427.594.288	12.415.548.000	12.415.548.000
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu [(viii)]	4.333.328.000	4.333.328.000	-	8.000	4.333.336.000	4.333.336.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu [(ix)]	25.000.000.000	25.000.000.000	3.000.000.000	-	22.000.000.000	22.000.000.000
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu [(x)]	9.644.613.208	9.644.613.208	6.937.613.208	-	2.707.000.000	2.707.000.000
Cộng	**349.410.550.011**	**349.410.550.011**	**128.826.938.185**	**182.696.846.067**	**403.280.457.893**	**403.280.457.893**

i. Là 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: 60.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,25%/năm hoặc 9%/năm tùy vào từng lần rút vốn; 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 30/06/2020: 59.202.784.316 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 30/06/2020: 9.999.328.910 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.

ii. Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 07/2019/HĐHM ngày 24/09/2019; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng; Thời hạn rút vốn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 24/09/2019; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất: từ 9,9%/năm đến 10,5%/năm; Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh ngắn hạn; Tài sản đảm bảo tiền vay: Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 574, tờ bản đồ số 12 phường Thắng Tam, 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: 82.686.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2020 là: 66.094.956.914 đồng.

iii. Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cấp tín dụng số VTA.DN.3031.190320 ngày 20/03/2020; Hạn mức vay: 35.602.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng ; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: từ 10%/năm đến 10,8%/năm; Tài sản đảm bảo: Thửa đất số 04 - tờ bản đồ số 64 và Thửa đất số 01+04 -tờ bản đồ số 65, phường 11, Tp.Vũng Tàu. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 57.009.942.850 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2020: 32.100.000.000 đồng.

iv. Là khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Lương Gia theo hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng vay số 01/2020/PLHĐ-PTN ngày 04/05/2020; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2020: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 25/05/2020 đến ngày 24/05/2021; 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.

v. Là khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2020: 46.564.668.916 đồng; Kỳ hạn vay: 1 năm (được tính là 365 ngày) bắt đầu từ ngày bên cho vay chuyển đủ số tiền gốc vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 9%/năm nhận 1 lần khi hết kỳ hạn vay; Tài sản đảm bảo: Không.

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

Hợp đồng vay số 04/2015/600346/HĐTD ngày 28/10/2015. Hạn mức cho vay 80.000.000.000 đồng; Lãi suất 9,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. 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 30/06/2020 là: 4.482.916.035 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 30/06/2020 là: 266.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng).

vii. Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu

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 30/06/2020: 18.165.792.008 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 10.987.953.712 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 43.729.000.000 đồng.

viii. Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cấp tín dụng số VTA.DN.781.120516 ngày 13/05/2016; Hạn mức vay: 110.000.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 64, phường 11, Tp.Vũng Tàu và Thửa đất số 01+04, tờ bản đồ số 65, phường 11, Tp.Vũng Tàu. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 57.009.942.850 đồng; Số dư nợ vay khoản vay đến hạn trả tại ngày 30/06/2020 là: 4.333.328.000 đồng).

ix. Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu:

Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 10%/năm đến 10,5%/năm; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là: 75.468,6 m2 đất tại phường 12 và toàn bộ QSSĐ hình thành từ vốn vay; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2020: 125.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 25.000.000.000 đồng).

x. Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 10,55%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2020: 65.019.813.963 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 9.644.613.208 đồng).

b) **Vay dài hạn**

	Số cuối kỳ VND		Trong kỳ VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu (i)	210.000.000.000	210.000.000.000	19.481.727.632	-	190.518.272.368	190.518.272.368
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu (ii)	7.177.838.296	7.177.838.296	-	4.780.182.568	11.958.020.864	11.958.020.864
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu	-	-	-	2.166.660.000	2.166.660.000	2.166.660.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu (iii)	208.267.650.238	208.267.650.238	27.244.070.000	34.218.000.000	215.241.580.238	215.241.580.238
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu (iv)	55.375.200.755	55.375.200.755	3.779.498.400	9.560.593.403	61.156.295.758	61.156.295.758
Cộng	**480.820.689.289**	**480.820.689.289**	**50.505.296.032**	**50.725.435.971**	**481.040.829.228**	**481.040.829.228**

i. Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu

Hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất 9,3%/năm và được điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2020: 266.000.000.000 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. Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu

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 30/06/2020: 18.165.792.008 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 10.987.953.712 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 43.729.000.000 đồng.

iii. Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, CN Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 10%/năm đến 10,5%/năm; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là: 75.468,6 m2 đất tại phường 12 và toàn bộ QSSĐ hình thành từ vốn vay; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2020: 125.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 25.000.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,6%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích

54.306,1 m2 để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, Tp Vũng Tàu (giai đoạn 1); Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2020: 93.267.650.238 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 30/06/2020: 15.000.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 444.422.047.100 đồng.

iv. Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu

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 30/06/2020: 65.019.813.963 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 9.644.613.208 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 quĩ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	**504.312.670.000**	**92.782.616.738**	**(7.997.061.861)**	**77.592.264.498**	**113.860.260.541**	**780.550.749.916**
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	74.931.730.000	-	-	-	(74.931.730.000)	-
Dùng cổ phiếu quỹ chia thưởng cho CB CNV		(7.997.061.861)	7.997.061.861	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	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)
Số dư cuối năm trước	**579.244.400.000**	**84.785.554.877**	**(8.290.500)**	**87.933.849.585**	**162.010.521.811**	**913.966.035.773**
Số dư đầu năm nay	**579.244.400.000**	**84.785.554.877**	**(8.290.500)**	**87.933.849.585**	**162.010.521.811**	**913.966.035.773**
Chia cổ tức bằng cổ phiếu [(i)]	85.913.970.000	-	-	-	(85.913.970.000)	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	81.198.629.068	81.198.629.068
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(10.560.512.007)	-	-	(10.560.512.007)
Trích lập các quỹ [(i)]	-	-	-	14.479.931.995	(30.487.789.185)	(16.007.857.190)
Số dư cuối kỳ	**665.158.370.000**	**84.785.554.877**	**(10.568.802.507)**	**102.413.781.580**	**126.807.391.694**	**968.596.295.644**

Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty số 41/NQ.ĐHCĐ ngày 16/4/2020.

b) **Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Cổ đông	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Lucerne Enterprise Ltd	-	-	52.260.220.000	9,02
Ông Trần Minh Chính	67.551.980.000	10,16	-	-
Ông Đoàn Hữu Thuận	62.187.170.000	9,35	49.075.800.000	8,47
Các cổ đông khác	535.419.220.000	80,49	477.908.380.000	82,51
Cộng	**665.158.370.000**	**100**	**579.244.400.000**	**100**

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

	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019 VND
Vốn góp đầu năm	579.244.400.000	504.312.670.000
Vốn góp tăng trong kỳ	85.913.970.000	74.931.730.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	665.158.370.000	579.244.400.000

d) **Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.515.837	57.924.440
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.515.837	57.924.440
Cổ phiếu phổ thông	66.515.837	57.924.440
Số lượng cổ phiếu được mua lại	640.829	829
Cổ phiếu phổ thông	640.829	829
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.875.008	57.923.611
Cổ phiếu phổ thông	65.875.008	57.923.611
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

e) **Chia cổ tức**

Trong kỳ, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty số 41/NQ.ĐHCĐ ngày 16/4/2020 như sau:

Chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	85.913.970.000 đồng.
Trích quỹ đầu tư phát triển	:	14.479.931.995 đồng.
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	14.479.931.995 đồng.
Trích khen thưởng Ban điều hành	:	1.527.925.195 đồng.

21. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

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

	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.002.101.991	11.537.793.084
Doanh thu kinh doanh bất động sản	270.152.324.616	241.477.848.574
Cộng	**297.154.426.607**	**253.015.641.658**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019 VND
Hàng bán bị trả lại	1.985.215.455	-
Cộng	**1.985.215.455**	**-**

3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019 VND
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	27.002.101.991	11.537.793.084
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	268.167.109.161	241.477.848.574
Cộng	**295.169.211.152**	**253.015.641.658**

4. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	37.151.088.585	6.765.656.532
Giá vốn kinh doanh bất động sản	127.809.446.013	185.873.922.442
Cộng	**164.960.534.598**	**192.639.578.974**

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	135.107.647	1.966.931.651
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.122.000.000	3.842.222.000
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	1.442.065.584	468.334.809
Cộng	**2.699.173.231**	**6.277.488.460**

6. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019 VND
Lãi tiền vay	16.196.336.679	5.791.358.233
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn	6.200	62.000
Cộng	**16.196.342.879**	**5.791.420.233**

7. Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019 VND
Chi phí cho nhân viên bán hàng	1.733.046.990	3.717.858.911
Chi phí hoa hồng, quảng cáo	133.122.593	108.667.818
Chi phí khác	8.057.000	-
Cộng	**1.874.226.583**	**3.826.526.729**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019 VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	5.493.258.319	4.522.382.812
Chi phí hội nghị, tiếp khách	4.656.833.655	3.851.699.172
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(812.891.575)
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	1.159.566.000	1.530.609.914
Chi phí khác	2.770.337.402	2.235.910.870
	-	
Cộng	**14.079.995.376**	**11.327.711.193**

9. Lợi nhuận khác

	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019 VND
Thu nhập khác	**561.436.741**	**363.134.177**
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình XD	-	331.210.479
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	518.373.700	
Thu nhập khác	43.063.041	31.923.698
Chi phí khác	**21.932.814**	**431.192.689**
Các khoản bị phạt thuế	11.263.814	431.192.689
Chi phí khác	10.669.000	-
Lợi nhuận khác	**539.503.927**	**(68.058.512)**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**101.296.788.874**	**45.639.834.477**
Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm)	(561.989.851)	(3.149.762.640)
Các chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	560.010.149	692.459.360
Cổ tức được chia	(1.122.000.000)	(3.842.222.000)
Tổng lợi nhuận tính thuế	**100.734.799.023**	**42.490.071.837**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất phổ thông	20.146.959.806	8.498.014.367
Thuế TNDN năm trước	(48.800.000)	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**20.098.159.806**	**8.498.014.367**

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.275.598.222	636.219.378
Chi phí nhân công	26.888.498.655	17.514.380.108
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.048.724.092	1.719.628.256
Chi phí dịch vụ mua ngoài	305.552.153.501	311.243.664.618
Chi phí khác bằng tiền	73.459.835.905	43.258.077.048
Cộng	**414.224.810.375**	**374.371.969.408**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 kỳ VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	12.033.739.830	11.987.142.191
Trên 1 năm đến 5 năm	60.168.699.149	60.168.699.149
Trên 5 năm	44.691.447.432	50.708.317.347
Cộng	**116.893.886.411**	**122.864.158.687**

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong kỳ là 6.230.078.959 đồng (kỳ trước là: 5.456.805.250 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 trong kỳ 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 kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	KD bất động sản	Thương mại & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	268.167.109.161	27.002.101.991	295.169.211.152
Chi phí bộ phận	(127.809.446.013)	(37.151.088.585)	(164.960.534.598)
Kết quả kinh doanh bộ phận	**140.357.663.148**	**(10.148.986.594)**	**130.208.676.554**
Doanh thu hoạt động tài chính			2.699.173.231
Chi phí tài chính			(16.196.342.879)
Chi phí bán hàng			(1.874.226.583)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(14.079.995.376)
Thu nhập khác			561.436.741
Chí phí khác			(21.932.814)
Thuế TNDN hiện hành			(20.098.159.806)
Lợi nhuận sau thuế			**81.198.629.068**

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2019 đến 30/6/2019	KD bất động sản	Thương mại & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	241.477.848.574	11.537.793.084	253.015.641.658
Chi phí bộ phận	(185.873.922.442)	(6.765.656.532)	(192.639.578.974)
Kết quả kinh doanh bộ phận	**55.603.926.132**	**4.772.136.552**	**60.376.062.684**
Doanh thu hoạt động tài chính			6.277.488.460
Chi phí tài chính			(5.791.420.233)
Chi phí bán hàng			(3.826.526.729)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(11.327.711.193)
Thu nhập khác			363.134.177
Chí phí khác			(431.192.689)
Thuế TNDN hiện hành			(8.498.014.367)
Lợi nhuận sau thuế			**37.141.820.110**

3. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp tại các ngân hàng vào ngày 30/06/2020 như sau :

Giấy chứng nhận QSD đất	Diện tích (m^2)	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
Đất đường Võ Nguyên Giáp (đường 30/04 nối dài) tại phường 12 TP Vũng Tàu (Tiểu thủ CN Phước Thắng)	43.441,3	BIDV, CN Vũng Tàu
Khu nhà hàng Maxim, Hữu Nghị, Công viên nước số 36 đường Nguyễn Thái Học, P7, TP. Vũng Tàu.	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
Nhà dịch vụ chung cư 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
Dự án Hải Đăng, phường 12, Tp. Vũng Tàu	169.090,9	VCB, CN Vũng Tàu
Siêu thị, văn phòng làm việc Chung cư 21 tầng TTTM	15.942	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
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 11, 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 m2 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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên 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 kỳ phải thu/(phải trả) VND
Trả trước ngắn hạn cho người bán		**2.700.338.544**	**2.700.338.544**
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	1.928.637.737	1.928.637.737
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	771.700.807	771.700.807
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	-	-
Phải thu cổ tức			
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	-	1.320.000.000
Phải trả về thi công xây dựng		**62.474.394.853**	**(24.386.659.816)**
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	28.026.073.853	(11.386.772.286)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	19.402.408.363	(3.717.442.530)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	15.045.912.637	(9.282.445.000)

Trong kỳ, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019 VND
Lương, thưởng của Ban điều hành	1.610.965.385	1.596.879.154
Thù lao, thưởng HĐQT và Ban kiểm soát	2.134.000.000	1.742.000.000

6. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán từ 01/01/2019 đến 30/6/2019 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 kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương tiền	14.144.863.698	16.249.212.308	14.144.863.698	16.249.212.308
Phải thu khách hàng, phải thu khác	204.958.483.445	303.386.130.182	204.958.483.445	303.386.130.182
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	9.543.974.284	9.543.980.484	9.543.974.284	9.543.980.484
Cộng	**228.647.321.427**	**329.179.322.974**	**228.647.321.427**	**329.179.322.974**
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	830.231.239.300	884.321.287.121	830.231.239.300	884.321.287.121
Chi phí phải trả	25.057.750.147	2.495.333.400	25.057.750.147	2.495.333.400
Phải trả người bán, phải trả khác	445.124.582.804	271.613.615.842	445.124.582.804	271.613.615.842
Cộng	**1.300.413.572.251**	**1.158.430.236.363**	**1.300.413.572.251**	**1.158.430.236.363**

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

9. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng VND
Số cuối kỳ			
Các khoản vay	349.410.550.011	480.820.689.289	830.231.239.300
Phải trả người bán	147.923.306.420	-	147.923.306.420
Chi phí phải trả	25.057.750.147	-	25.057.750.147
Phải trả khác	295.394.963.828	1.806.312.556	297.201.276.384
Số đầu năm			
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

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	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Ngọc	Bùi Thị Thịnh	Lê Viết Liên

Lập, ngày 14 tháng 8 năm 2020