

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 1 - 2017

Vũng Tàu, tháng 04/2017

✚ Bảng cân đối kế toán	01 – 03
✚ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	04
✚ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	05-06
✚ Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	07 - 25
Phụ lục 01 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình	26
Phụ lục 02 – Vốn chủ sở hữu	27

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2017	01/01/2017 ^(*)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.307.065.797.541	1.259.874.077.142
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	41.659.919.845	17.085.784.815
1. Tiền	111		7.991.919.845	17.085.784.815
2. Các khoản tương đương tiền	112		33.668.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	3.149.503.949	3.458.281.550
1. Chứng khoán kinh doanh	121		3.712.429.540	4.976.094.866
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122		(562.925.591)	(1.517.813.316)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		293.273.418.010	336.621.697.083
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	107.739.823.647	173.757.505.848
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	112.727.949.337	92.425.465.276
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	77.576.895.026	75.209.975.959
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.771.250.000)	(4.771.250.000)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	968.725.436.710	902.450.794.667
1. Hàng tồn kho	141		968.725.436.710	902.450.794.667
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		257.519.027	257.519.027
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		257.519.027	257.519.027
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		124.634.968.328	112.037.949.886
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		47.628.662.199	34.812.805.537
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	27.146.062.199	27.721.787.537
- Nguyên giá	222		61.742.668.064	61.742.668.064
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(34.596.605.865)	(34.020.880.527)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	20.482.600.000	7.091.018.000
- Nguyên giá	228		20.482.600.000	7.091.018.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-

Ghi chú: (*) Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2017 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 chuyển sang.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2017	01/01/2017 ^(*)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	34.779.683.114	34.975.082.680
- Nguyên giá	231		41.189.097.935	41.189.097.935
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.409.414.821)	(6.214.015.255)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	42.037.871.335	42.037.871.335
1. Đầu tư vào công ty con	251		19.650.000.000	19.650.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		5.600.000.000	5.600.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		16.787.871.335	16.787.871.335
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		188.751.680	212.190.334
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		188.751.680	212.190.334
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.431.700.765.869	1.371.912.027.028

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2017	01/01/2017 ^(*)
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		772.441.598.556	724.524.062.056
I. Nợ ngắn hạn	310		416.252.339.761	393.305.008.119
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	23.337.764.055	25.509.978.810
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	185.262.429.032	164.616.644.293
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	3.361.100.316	9.638.535.489
4. Phải trả người lao động	314		237.876.500	288.684.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	4.858.487.302	4.870.032.302
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	38.116.845.899	45.392.671.641
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	163.295.370.372	143.075.259.328
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(2.217.533.715)	(86.797.744)
II. Nợ dài hạn	330		356.189.258.795	331.219.053.937
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	337		1.122.274.000	1.072.274.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	355.066.984.795	330.146.779.937

Ghi chú: ^(*) Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2017 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 chuyển sang.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2017	01/01/2017 ^(*)
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		659.259.167.313	647.387.964.972
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	659.259.167.313	647.387.964.972
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		450.789.260.000	450.789.260.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		450.789.260.000	450.789.260.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		87.832.553.852	87.832.553.852
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(19.716.205.614)	(19.716.205.614)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		63.867.227.335	63.867.227.335
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		76.486.331.740	64.615.129.399
- LNST CPP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		64.615.129.399	64.615.129.399
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.871.202.341	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.431.700.765.869	1.371.912.027.028

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 18 tháng 04 năm 2017

Ghi chú: (*) Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2017 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 chuyển sang.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ I NĂM 2017

Đơn vị tính: ĐVN

Chỉ tiêu	Mã số	T.M	Quý I Năm 2017	Quý I Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp D.Vụ	01	VI.01	57.631.359.386	102.271.033.263
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	2.899.791.396	-
3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp D.Vụ	10	VI.03	54.731.567.990	102.271.033.263
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	35.358.050.264	92.143.355.723
5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp D.Vụ	20		19.373.517.726	10.127.677.540
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	1.584.272.598	1.135.180.270
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	1.308.958.035	1.751.419.058
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.259.750.342	2.097.947.058
8. Chi phí bán hàng	24		662.934.370	998.467.043
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		6.177.938.275	5.824.671.845
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		12.807.959.644	2.688.299.864
11. Thu nhập khác	31	VI.07	1.491.730	4.965.000
12. Chi phí khác	32	VI.08	127.302.148	10.369.450
13. Lợi nhuận khác	40		(125.810.418)	(5.404.450)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.682.149.226	2.682.895.414
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	810.946.885	244.999.977
16. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		11.871.202.341	2.437.895.437

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 18 tháng 04 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 31/03/2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/03/2016
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		12.682.149.226	2.682.895.414
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		771.124.904	586.216.413
- Các khoản dự phòng	03		(954.887.725)	(346.528.000)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(933.457.924)	(1.135.180.270)
- Chi phí lãi vay	06		2.259.750.342	2.097.947.058
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		13.824.678.823	3.885.350.615
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		69.119.037.273	(88.005.650.058)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(66.274.642.043)	47.068.176.030
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		5.023.855.936	17.096.823.241
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		23.438.654	11.414.432
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		1.263.665.326	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.259.750.342)	(2.097.947.058)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.926.846.252)	(1.000.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		(109.466.297)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.021.269.674)	(2.003.662.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		12.662.701.404	(25.045.494.798)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(13.391.582.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(25.770.758.200)	-

5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5.000.000.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		933.457.924	1.135.180.270
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(33.228.882.276)	1.135.180.270
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		131.655.654.252	109.415.419.754
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(86.515.338.350)	(85.504.775.992)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		45.140.315.902	23.910.643.762
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		24.574.135.030	329.234
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		17.085.784.815	15.276.807.033
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		41.659.919.845	15.277.136.267

Lập, ngày 18 tháng 04 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà được thành lập theo quyết định số 1274/QĐ – TTg ngày 26/09/2001 của Thủ Tướng chính Phủ về việc chuyển doanh nghiệp Nhà Nước thành Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy đăng ký kinh doanh số 3500444601 (số cũ 4903000036) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28/12/2001. Ngày 17/07/2012 đăng ký thay đổi lần thứ 19.

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

Vốn điều lệ: 450.789.260.000 đồng.

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

1. Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính

2. Hình thức kế toán áp dụng:

Áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo quy định của Nhà nước Việt Nam về chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành; phù hợp với những chuẩn mực kế toán quốc tế và những thông lệ kế toán được Nhà nước Việt Nam thừa nhận.

Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các dòng tiền của doanh nghiệp. Để đảm bảo yêu cầu trung thực và hợp lý,

các báo cáo tài chính được lập và trình bày trên cơ sở tuân thủ và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định có liên quan hiện hành.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong Bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu qui định tại Chuẩn mực số 21 - Trình bày Báo Cáo Tài Chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

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

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (đồng) được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế trên thị trường ngoại tệ (hoặc tỷ giá bình quân liên ngân hàng) vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tài sản và công nợ mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng được phản ánh lũy kế trên bảng cân đối kế toán ở tài khoản vốn. Khi kết thúc quá trình đầu tư xây dựng, toàn bộ chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong giai đoạn đầu tư xây dựng và chênh lệch tỷ giá đánh giá lại của các khoản mục mang tính chất tiền tệ vào ngày bắt đầu hoạt động kinh doanh được ghi nhận vào tài khoản chi phí chờ phân bổ và được phân bổ vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính của các kỳ hoạt động kinh doanh tiếp theo với thời gian là 5 năm.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Theo giá thực tế đích danh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Hàng tồn kho được lập dự phòng giảm giá là những vật tư, hàng hoá thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp tồn kho tại thời điểm lập báo cáo tài chính có giá trị thu hồi hoặc giá thị trường thấp hơn giá trị trên sổ kế toán.

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

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Phương pháp khấu hao TSCĐ: Khấu hao tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản.

Tỷ lệ khấu hao được áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính.

Thời gian khấu hao được áp dụng tại Công ty cho các nhóm tài sản như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 06 năm
- Tài sản cố định vô hình	03 - 05 năm

4. Kế toán các khoản đầu tư tài chính:

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

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

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Phương pháp vốn chủ sở hữu là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh lợi ích của bên góp vốn từ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của bên nhận đầu tư.

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư khác:

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

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

Theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Giám đốc cho rằng việc giảm giá này không mang tính tạm thời.

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa). Các chi phí đi vay được vốn hóa khi doanh

nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định một cách đáng tin cậy.

6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác:

Chi phí trả trước là các loại chi phí liên quan đến nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần không quá 3 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

- Chi phí chạy thử có tải, sản xuất thử.
- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn.
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh quá lớn.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: phân bổ theo phương pháp đường thẳng, doanh nghiệp căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để xác định thời gian phân bổ hợp lý.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã thanh toán hoặc nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Chi phí phải trả của công ty gồm các chi phí bảo hành ước tính cho các công trình.

8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

Các khoản nợ dự phòng phải trả trong tương lai chưa chắc chắn về giá trị hoặc thời gian phải trả. Các khoản dự phòng nợ phải trả được ghi nhận khi đã xác định chắc chắn nghĩa vụ nợ phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán

Dự phòng trợ cấp mất việc làm với mức trích lập từ 1% - 3% trên quỹ tiền lương đóng bảo hiểm xã hội của Doanh nghiệp.

Dự phòng phải trả được ghi nhận theo phương pháp lập thêm hoặc hoàn nhập theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải trả phải lập kỳ này so với số dự phòng phải trả đã lập kỳ trước.

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này và không bổ sung vốn kinh doanh từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế:

Căn cứ vào Điều lệ của Công ty và Quyết định của Hội Đồng Quản Trị.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu ngân quỹ.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận sau thuế chưa phân phối:

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thể hiện trên bảng cân đối kế toán là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ đi chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố các thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố các sai sót trọng yếu của các năm trước.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:**Doanh thu bán hàng:**

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính:

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính:

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế:

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

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

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

12. Các Nghiệp vụ dự phòng rủi ro, hối đoái:

Nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái được công ty áp dụng cho một số khoản vay, công nợ, phải trả theo hình thức ký hợp đồng (hối đoái lãi suất) với ngân hàng, hoặc hợp đồng (bán ngoại tệ có kỳ hạn).

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

	31/03/2017	01/01/2017
	VND	VND
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
- Tiền mặt	3.107.469.477	1.551.000.033
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.884.450.368	13.725.807.000
- Các khoản tương đương tiền ^(*)	33.668.000.000	-
Cộng:	41.659.919.845	15.276.807.033

^(*) Là khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 03 tháng tại Ngân hàng OCB CN Vũng Tàu.

2. Các khoản đầu tư tài chính

	31/03/2017	01/01/2017
	VND	VND
a/ Chứng khoán kinh doanh		
	Giá gốc Giá trị hợp lý Dự phòng	Giá gốc Giá trị hợp lý Dự phòng
	3.712.429.540 3.149.503.949 (562.925.591)	4.976.094.866 3.458.281.550 (1.517.813.316)

b/ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2017	01/01/2017
	VND	VND
	Giá gốc Giá trị hợp lý	Giá gốc Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào đơn vị khác	16.787.871.335	16.787.871.335
Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức (850.000 CP)	8.500.000.000	8.500.000.000
Cty CP cấp nước BR-VT (433.118) ^(*)	2.937.871.335	2.937.871.335
Cty CP xây lắp Thừa Thiên Huế (550.000CP)	5.350.000.000	5.350.000.000

^(*)Số lượng cổ phần tại ngày 31/12/2016 là 346.495 CP, tại ngày 31/3/2017 là 433.118 CP; lý do tăng: Cty CP Cấp nước BR-VT phát hành cổ phiếu để tăng vốn với tỷ lệ 25%.

	31/03/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Đầu tư vào Cty con; Cty liên doanh, liên kết		
	Mối quan hệ	
Cty CP Bê tông & Xây Lắp HODECO (60%)	Công ty con	12.000.000.000
Cty CP BDS-XD HODECO (51%)	Công ty con	7.650.000.000
Cty CP Đầu tư và XD HODECO (35%)	Cty L.doanh, liên kết	5.600.000.000

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/03/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	104.207.081.219	(219.360.000)	170.424.847.295	(219.360.000)
Các khách hàng khác	3.532.742.428	-	3.332.658.553	-
Cộng:	107.739.823.647	(219.360.000)	173.757.505.848	(219.360.000)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/03/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
Công ty TNHH Tuấn Hùng	-		2.565.000.000	
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	4.096.000.000		6.189.000.000	
Nguyễn Thị Hạnh - đất Hải Đăng P.12	8.376.500.000		17.903.000.000	
Công ty Liên doanh FUJIALP	2.419.000.000		-	
Ban QLDA Khu nhà ở CBCNV Liên sở ngành Phú Xuân Nhà Bè - Sở TN & MT Tp.Hồ Chí Minh (dự án Gò Sao)	58.610.968.000		58.610.968.000	
Tổng cục Cảnh sát Tp.HCM (dự án Gò Sao)	30.770.758.200		5.000.000.000	
Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco	5.904.089.420		-	
Các nhà cung cấp khác	2.550.633.717		2.157.497.276	
Cộng:	112.727.949.337		92.425.465.276	

Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn của Công ty đều có khả năng nhận được hàng hóa, dịch vụ như đã cam kết, thỏa thuận và không phải trích lập dự phòng phải thu.

5. Phải thu ngắn hạn khác	31/03/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	9.785.318.967	-	9.804.138.371	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-	132.000.000	-
Phải thu khác	67.791.576.059	(4.551.890.000)	65.273.837.588	(4.551.890.000)
Cộng:	77.576.895.026	(4.551.890.000)	75.209.975.959	(4.551.890.000)

6. Hàng tồn kho	31/03/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
- Nguyên liệu, vật liệu	9.903.362		4.003.642	
- Công cụ, dụng cụ	87.217.910		129.752.151	
- Chi phí SX, KD dở dang ^(*)	932.490.250.186		853.362.104.943	
- Thành phẩm bất động sản ^(**)	36.138.065.252		48.946.289.440	
- Hàng hóa khác	-		8.644.491	
Cộng:	968.725.436.710		902.450.794.667	

	31/03/2017 VND	01/01/2017 VND
(*) Chi phí SX, KD dở dang	932.490.250.186	853.362.104.943
- Cao ốc văn phòng số 2 Trương Công Định	13.660.750.336	13.105.723.399
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	1.050.237.760	1.050.237.760
- Chung cư Bình Giã P8	139.379.412.105	125.396.523.583
- Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A)	45.425.979.628	44.365.833.264
- Chung cư Bình An, phường 10, VT	78.488.059.707	73.506.707.153
- Cụm tiểu thủ CN & ĐT Phước Thắng	37.016.550.961	36.795.882.037
- Đường số 11 nối dài, vỉa hè PHT	353.242.337	353.242.337
- Đồi 2 Phường 10	8.537.654.257	8.745.367.553
- Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	18.725.245.870	18.297.793.083
- Khu nhà ở Gò Sao Q.12, TP.HCM	25.188.823.513	24.855.967.836
- Khu nhà ở và dịch vụ công cộng P12	230.566.785.789	178.464.281.413
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	98.008.277.377	96.848.287.789
- 10.000m2 đất Ngọc Tước	372.906.718	372.906.718
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P9, VT	3.056.597.928	3.051.069.691
- Chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	1.609.090.909
- Khu nhà ở phía Tây 3/2	68.730.917.967	65.797.891.583
- Chung cư đường Thi Sách	74.213.324.619	73.460.699.064
- Khu sinh thái Vung Tau Wonderland	4.614.935.188	4.614.935.188
- Khu nhà ở công nhân Phú Mỹ (63.400m2)	42.881.854.998	42.881.854.998
- Khu đất Mỹ Xuân, Tân Thành (33.521m2)	2.880.734.000	2.880.734.000
- Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (2.641,1m2)	37.060.126.847	36.238.334.213
- Công trình nhận thầu xây lắp	573.873.637	573.873.637
- Khác	94.867.735	94.867.735

	31/03/2017 VND	01/01/2017 VND
(**) Thành phẩm bất động sản	36.138.065.252	48.946.289.440
- Chung cư lô A, 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	6.545.532.566	6.545.532.566
- Khu đô thị mới Phú Mỹ	29.407.060.686	42.215.284.874
- Khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa (01 nền)	185.472.000	185.472.000

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình.

Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 26)

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
<i>Số dư đầu năm</i>	6.862.218.000	228.800.000	7.091.018.000
<i>Tăng/giảm trong kỳ</i>	13.391.582.000	-	13.391.582.000
<i>Số dư cuối kỳ</i>	20.253.800.000	228.800.000	20.482.600.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
<i>Số dư đầu năm</i>	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	-	-	-
Giá trị còn lại			
- Tại ngày đầu năm	6.862.218.000	228.800.000	7.091.018.000
- Tại ngày cuối kỳ	20.253.800.000	228.800.000	20.482.600.000

9. Tăng giảm bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu năm	17.741.150.000	23.447.947.935	41.189.097.935
- Tăng/(giảm) trong kỳ	-	-	-
- Số dư cuối kỳ	17.741.150.000	23.447.947.935	41.189.097.935
Giá trị hao mòn lũy kế			
- Số dư đầu năm	-	6.214.015.255	6.214.015.255
- Tăng/(giảm) trong kỳ	-	195.399.566	195.399.566
- Số dư cuối kỳ	-	6.409.414.821	6.409.414.821
Giá trị còn lại			
- Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	17.233.932.680	34.975.082.680
- Tại ngày cuối kỳ	17.741.150.000	17.038.533.114	34.779.683.114

	31/03/2017 VND	01/01/2017 VND
10. Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP XD Phú Thịnh	1.342.858.975	1.342.858.975
Công ty CP XD và TM Cường Thịnh	14.664.420.807	11.777.087.124
Công ty TNHH Lotho Việt Nam	2.073.900.000	3.573.900.000
Các nhà cung cấp khác	1.006.186.182	2.621.119.879
Phải trả người bán là các bên liên quan		
Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco	4.250.398.091	6.195.012.832
Công ty CP XD - Bất động sản Hodeco	1.009.201.091	96.164.252
Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco	3.241.197.000	3.241.197.000
	-	2.857.651.580
Cộng:	23.337.764.055	25.509.978.810

	31/03/2017 VND	01/01/2016 VND
11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Các khách hàng mua bất động sản	184.936.425.709	164.415.694.341
Các khách hàng khác	326.003.323	200.949.952
Cộng:	185.262.429.032	164.616.644.293

	01/01/2017	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/03/2017
	VND	VND	VND	VND
12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
- Thuế GTGT	3.580.870.646	2.419.334.840	3.580.870.646	2.419.334.840
- Thuế TNDN	5.976.544.809	810.946.885	5.926.846.252	860.645.442
- Thuế TNCN	81.120.034	1.328.133.220	1.328.133.220	81.120.034
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	7.072.117	7.072.117	-
- Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	437.997.000	437.997.000	-
Cộng:	9.638.535.489	5.007.484.062	11.284.919.235	3.361.100.316

	31/03/2017 VND	01/01/2017 VND
13. Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Khu 10.000 m ² Ngọc Tước P8	1.726.759.545	1.726.759.545
- Chung cư 18 tầng Phú Mỹ	817.733.088	817.733.088
- Chung cư lô A - 199 NKKN	1.045.745.000	1.057.290.000
- Chung cư lô B - 199 NKKN	479.233.318	479.233.318
- Khu dân cư Phú Mỹ	789.016.351	789.016.351
Cộng:	4.858.487.302	4.870.032.302

	31/03/2017 VND	01/01/2017 VND
14. Phải trả ngắn hạn khác		
- Kinh phí công đoàn	26.342.281	11.701.395
- Bảo hiểm xã hội, y tế	250.857.663	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	76.000.000	126.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	37.763.645.955	45.254.970.246
<i>Trong đó: Một số khoản phải trả có giá trị lớn:</i>	37.558.174.455	45.254.970.246
Cty CP XD Tân Bình	4.160.767.339	4.160.767.339
Đặng Văn Tàu-Góp vốn LD DA 34.939m ²	13.440.443.284	13.440.443.284
Đặng Văn Tàu-Nộp tiền SDD Ngọc Tước 2	828.487.000	828.487.000
Góp vốn dự án Chung cư đường Thi Sách	14.054.607.000	14.054.607.000
Bảo trì chung cư lô B, 199 NKKN	-	8.823.467.272
Kinh phí bảo trì Chung cư 21 tầng	-	1.830.659.598
Kinh phí bảo trì Chung cư Bình An	2.752.667.024	595.019.008
Các khoản phải trả phải nộp khác	2.321.202.808	1.521.519.745
Cộng:	38.116.845.899	45.392.671.641

	31/03/2017 VND	Tăng/giảm trong kỳ VND	01/01/2017 VND
15. Các khoản vay và nợ thuê tài chính			
a/ Vay ngắn hạn	163.295.370.372	20.220.111.044	143.075.259.328
- Vay ngắn hạn ngân hàng	138.295.370.372	20.220.111.044	118.075.259.328
+ Ngân hàng TMCP Á Châu-CNVT ⁽¹⁾	37.857.400.000	10.462.000.000	27.395.400.000
+ Ngân hàng BIDV CN VT ⁽²⁾	42.056.434.905	13.963.998.092	28.092.436.813
+ Ngân hàng Vietcombank CN VT ⁽³⁾	21.922.700.419	222.700.419	21.700.000.000
+ Ngân hàng Liên doanh Việt Nga ⁽⁴⁾	36.458.835.048	(4.428.587.467)	40.887.422.515
- Vay đối tượng khác ⁽⁵⁾	25.000.000.000	-	25.000.000.000

	31/03/2017	Tăng/giảm trong kỳ	01/01/2017
	VND	VND	VND
b/ Vay dài hạn	355.066.984.795	24.920.204.858	330.146.779.937
+ Vietcombank CN Vũng Tàu ⁽⁶⁾	144.895.654.902	45.411.900.000	99.483.754.902
+ BIDV CN Vũng Tàu ⁽⁷⁾	112.677.916.035	(17.501.439.000)	130.179.355.035
+ OCB CN Vũng Tàu ⁽⁸⁾	72.493.413.858	(2.990.256.142)	75.483.670.000
+ Ngân hàng Liên doanh Việt Nga ⁽⁹⁾	12.000.000.000	-	12.000.000.000
+ Ngân hàng ACB CN Vũng Tàu ⁽¹⁰⁾	13.000.000.000	-	13.000.000.000

- (1) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cấp tín dụng số VTA.DN.66.040416 ngày 13/5/2016; Hạn mức cho vay: 40.000.000.000 đồng; Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ dao động từ 9%/năm đến 10,5%/năm; Thời hạn cho vay 12 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 64, Phường 11, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu và thửa đất số 01, tờ bản đồ số 65, Phường 11, TP.Vũng Tàu tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu trị giá: 45.467.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2017: 37.857.400.000 đồng.
- (2) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN CN Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 01/2016/600346/HĐTD ngày 06/07/2016; Thời hạn vay: Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 30/6/2017; Hạn mức cho vay: 80.000.000.000 đồng; Lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ dao động từ 8,5%/năm đến 9%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 90.371.721.410 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2017: 42.056.434.905 đồng.
- (3) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN CN Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 2015/HDC-VCB/HM ngày 20/04/2015 và Phụ lục hợp đồng tín dụng hạn mức số PL02/2015/HDC-VCB/HM ngày 30/5/2016; Thời hạn vay: Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/5/2017. Hạn mức cho vay 60.000.000.000 đồng; Lãi suất theo từng giấy nhận nợ dao động từ 8%/năm đến 8,5%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án được thỏa thuận chi tiết trong hợp đồng thế chấp tài sản số 2012/HODECO/VCB và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC/VCBVT-HODECO-2011; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 81.289.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2017 là: 21.922.700.419 đồng.
- (4) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 05/2016/HĐHM ngày 11/7/2016; Hạn mức cho vay 50.000.000.000 đồng; Thời hạn rút vốn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 11/7/2016; Lãi suất theo từng giấy nhận nợ dao động từ 8,5%/năm đến 9%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Thắng Tam, TP.Vũng Tàu theo GCN QSD đất số AK 287126 cấp ngày 06/11/2007, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 61; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 63.648.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2017 là: 36.458.835.048 đồng.
- (5) Là khoản vay cá nhân: Hợp đồng số 72/HĐVV-PTN và số 73/HĐVV-PTN ngày 04/03/2016 và phụ lục hợp đồng, thời gian vay từ ngày 04/03/2017 đến 03/03/2018; lãi suất 7,5%/năm. Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2017: 25.000.000.000 đồng.
- (6) Là khoản vay dài hạn từ ngân hàng TMCP Ngoại thương VN – Chi nhánh Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 2016-ĐTDA/BG-HDC ngày 29/06/2016. Hạn mức cho vay 95.000.000.000 đồng. Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ dao động từ 9%/năm đến 9,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 60 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là: Thửa đất số 237, tờ bản đồ số 37, P.8, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu trị giá : 258.938.000.000 đồng và 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 theo từng khế ước nhận nợ dao động từ 10%/năm đến 10,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 96 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là: Quyền sử dụng đất các thửa đất tại P.12, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu trị giá : 96.608.000.000 đồng. Số dư nợ gốc tại ngày 31/03/2017: 144.895.654.902 đồng.

- (7) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Vũng Tàu:
Hợp đồng vay số 05/2013/HĐ ngày 17/10/2013. Hạn mức cho vay 50.000.000.000 đồng. Lãi suất 11,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 60 tháng.
Hợp đồng vay số 01/2014/HĐTD ngày 15/01/2014. Hạn mức cho vay 80.000.000.000 đồng. Lãi suất 11,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 60 tháng.
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.
Hợp đồng tín dụng số 04/2016/600377/HĐTD ngày 20/11/2016. Hạn mức cho vay 2.100.000.000 đồng. Lãi suất 10%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 60 tháng.
Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 248.624.173.830 đồng
Số dư nợ gốc tại ngày 31/03/2017: 112.677.916.035 đồng
- (8) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HĐTD-DN ngày 22/07/2016; Hạn mức cho vay 80.916.850.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng. Số dư nợ gốc tại ngày 31/03/2017: 72.493.413.858 đồng. Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty. Tổng giá trị tài sản đảm bảo là : 101.531.000.000 đồng.
- (9) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 006/2015/HĐTDH.DN ngày 15/7/2015; Hạn mức cho vay 15.000.000.000 đồng; Lãi suất 9%/năm đến ngày 01/10/2015 và điều chỉnh 3 tháng /1 lần, thời hạn vay 60 tháng. Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2017: 12.000.000.000 đồng. Hình thức đảm bảo tiền vay theo hợp đồng thế chấp trong tương lai số 26/2015 ngày 15/07/2015: Quyền sử dụng đất 2.641,1 m² thuộc thửa đất số 574 tờ bản đồ số 12 tại phường 3, Tp.Vũng Tàu. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 19.117.000.000 đồng.
- (10) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cấp tín dụng số VTA.DN.781.120516 ngày 13/05/2016; Hạn mức vay: 110.000.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58, phường 11, Tp Vũng Tàu trị giá 20.428.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2017: 13.000.000.000 đồng.

16. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận.

16.1. Vốn chủ sở hữu: (Phụ lục 02, trang 27)

	31/03/2017 VND	31/12/2016 VND
16.2. Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	450.789.260.000	411.131.990.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	39.657.270.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	450.789.260.000	450.789.260.000
+ Cổ phiếu quỹ	(19.716.205.614)	(19.716.205.614)

	31/03/2017 Cổ phần	31/12/2016 Cổ phần
16.3. Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	45.078.926	45.078.926
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	45.078.926	45.078.926
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	45.078.926	45.078.926
Cổ phiếu quỹ ^(*)	1.456.399	1.456.399
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	43.622.527	43.622.527
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	43.622.527	43.622.527
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.

	Quý 1/2017 VND	Quý 1/2016 VND
01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu bất động sản	53.414.574.952	94.207.096.499
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.216.784.434	5.722.944.037
- Doanh thu xây dựng	-	2.340.992.727
Cộng:	57.631.359.386	102.271.033.263

	Quý 1/2017 VND	Quý 1/2016 VND
02. Các khoản giảm trừ doanh thu		
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Giảm giá hàng bán	-	-
- Hàng bán bị trả lại	2.899.791.396	-
Cộng:	2.899.791.396	-

	Quý 1/2017 VND	Quý 1/2016 VND
03. Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	4.216.784.434	5.722.944.037
- Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	-	2.340.992.727
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	50.514.783.556	94.207.096.499
Cộng:	54.731.567.990	102.271.033.263

	Quý 1/2017 VND	Quý 1/2016 VND
04. Giá vốn hàng bán		
- Giá vốn của hàng hóa BĐS đã cung cấp	32.965.311.715	85.892.241.978
- Giá vốn xây dựng	-	1.825.161.148
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.392.738.549	4.425.952.597
Cộng:	35.358.050.264	92.143.355.723

	Quý 1/2017 VND	Quý 1/2016 VND
05. Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	83.457.924	7.984.270
- Lãi đầu tư cổ phiếu	588.424.674	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	850.000.000	1.127.196.000
- Lãi bán hàng trả chậm	62.390.000	-
Cộng:	1.584.272.598	1.135.180.270
	Quý 1/2017 VND	Quý 1/2016 VND
06. Chi phí tài chính		
- Chi phí lãi vay	2.259.750.342	2.097.947.058
- Dự phòng giảm giá khoản đầu tư ngắn hạn	(950.792.307)	(346.528.000)
Cộng:	1.308.958.035	1.751.419.058
	Quý 1/2017 VND	Quý 1/2016 VND
07. Thu nhập khác		
- Các khoản khác	1.491.730	4.965.000
Cộng:	1.491.730	4.965.000
	Quý 1/2017 VND	Quý 1/2016 VND
08. Chi phí khác		
- Các khoản khác	127.302.148	10.369.450
Cộng:	127.302.148	10.369.450
	Quý 1/2017 VND	Quý 1/2016 VND
09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
- Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	143.911.521	215.614.753
- Chi phí nhân công	5.719.432.226	5.465.048.286
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	771.124.904	586.216.413
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	531.926.972	510.291.150
- Chi phí khác bằng tiền	4.207.214.004	3.274.054.126
Cộng:	11.373.609.627	10.051.224.728

10. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và lợi nhuận sau thuế

	Quý 1/2017 VND	Quý 1/2016 VND
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	12.682.149.226	2.682.895.414
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác nhận lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Tổng thu nhập chịu Thuế	12.682.149.226	2.682.895.414
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	810.946.885	244.999.977
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-
- Lợi nhuận sau Thuế thu nhập Doanh nghiệp	11.871.202.341	2.437.895.437

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Báo cáo bộ phận chính yếu**

a, Theo lĩnh vực kinh doanh:

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

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

	KD Bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	50.514.783.556	-	4.216.784.434	54.731.567.990
Chi phí bộ phận	(32.965.311.715)	-	(2.392.738.549)	(35.358.050.264)
Kết quả kinh doanh bộ phận	17.549.471.841	-	1.824.045.885	19.373.517.726
Doanh thu tài chính				1.584.272.598
Chi phí tài chính				(1.308.958.035)
Chi phí bán hàng				(662.934.370)
Chi phí quản lý DN				(6.177.938.275)
Thu nhập khác				1.491.730
Chi phí khác				(127.302.148)
Thuế TNDN				(810.946.885)
Lợi nhuận sau thuế				11.871.202.341

Quý 1/2017 – Đơn vị tính: đồng

b, Theo khu vực địa lý:

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

2. Thông tin về các bên liên quan:

Trong Quý 1 năm 2017, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND
Giao thầu thi công xây dựng		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	830.033.490
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	11.800.235.454

Cho đến ngày kết thúc kỳ báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị khoản phải thu/(Phải trả) VND
- Phải trả về thi công xây dựng		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	(1.009.201.091)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	(3.241.197.000)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	5.904.089.420
- Phải trả khác		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	1.050.000.000

3. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận Quý 1/2017:

Nội dung	Quý 1/2016	Quý 1/2017	Chênh lệch
Doanh thu thuần	102.271.033.263	57.631.359.386	(44.639.673.877)
Lợi nhuận sau thuế	2.437.895.437	11.871.202.341	9.433.306.904

Doanh thu riêng quý 1/2017 giảm 43,65% nhưng lợi nhuận sau thuế TNDN lại tăng 386,94% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân:

Doanh thu Quý 1/2017 chủ yếu từ dự án Khu đô thị mới Phú Mỹ, dự án này có tỷ suất lợi nhuận cao; mặt khác doanh thu hoạt động tài chính tăng 39,56% và chi phí tài chính giảm 25,26% so với cùng kỳ năm trước nên lợi nhuận sau thuế Quý 1 năm 2017 so với cùng kỳ năm trước của Công ty tăng 386,94%.

Vũng Tàu, ngày 25 tháng 04 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

PHỤ LỤC 01

Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/03/2017

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

STT	Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
I	NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH					
1	Số dư đầu năm	38.115.888.062	15.998.226.770	5.570.259.268	2.058.293.964	61.742.668.064
2	Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
	- Mua sắm mới	-	-	-	-	-
	- Xây dựng mới	-	-	-	-	-
3	Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
	- Nhượng bán	-	-	-	-	-
	- Giảm khác	-	-	-	-	-
4	Số dư cuối kỳ	38.115.888.062	15.998.226.770	5.570.259.268	2.058.293.964	61.742.668.064
II	GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
1	Số dư đầu năm	14.400.971.185	15.930.078.989	2.719.616.429	970.213.924	34.020.880.527
2	Khấu hao trong kỳ	443.706.835	5.530.000	101.576.012	24.912.491	575.725.338
3	Tăng khác	-	-	-	-	-
4	Giảm khác	-	-	-	-	-
5	Số dư cuối kỳ	14.844.678.020	15.935.608.989	2.821.192.441	995.126.415	34.596.605.865
III	GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH					
1	Tại ngày đầu năm	23.714.916.877	68.147.781	2.850.642.839	1.088.080.040	27.721.787.537
2	Tại ngày cuối kỳ	23.271.210.042	62.617.781	2.749.066.827	1.063.167.549	27.146.062.199

PHỤ LỤC 02
VỐN CHỦ SỞ HỮU
Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu đến ngày 31/03/2017

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
SỐ DƯ ĐẦU NĂM TRƯỚC	411.131.990.000	87.832.553.852	(21.231.000)	59.131.562.831	57.036.680.773	615.111.556.456
- Tăng vốn năm trước						
- Lãi trong năm trước					57.180.614.084	57.180.614.084
- Trích lập các quỹ				4.735.664.504	(9.944.895.458)	(5.209.230.954)
- Chia cổ tức bằng CP năm 2015	39.657.270.000				(39.657.270.000)	-
- Mua cổ phiếu quỹ			(19.694.974.614)		-	(19.694.974.614)
SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY	450.789.260.000	87.832.553.852	(19.716.205.614)	63.867.227.335	64.615.129.399	647.387.964.972
- Tăng vốn kỳ này						-
- Lãi trong kỳ này					11.871.202.341	11.871.202.341
- Mua cổ phiếu quỹ						
- Trích lập các quỹ						
SỐ DƯ CUỐI KỲ	450.789.260.000	87.832.553.852	(19.716.205.614)	63.867.227.335	76.486.331.740	659.259.167.313

