



Vũng Tàu, ngày 10 tháng 04 năm 2017

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

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

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

Mã chứng khoán: HDC

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

Điện thoại: 0643 856 274

Fax: 0643.856.205

Người thực hiện công bố thông tin: Đoàn Hữu Thuận

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

Điện thoại : 0643 856 274

Fax: 0643 856 205

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

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2016

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày .10./04/2017 theo đường dẫn: www.hodeco.vn ⇨ Quan hệ cổ đông ⇨ Báo cáo thường niên ⇨ Báo cáo thường niên năm 2017.

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

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ
BÀ RỊA – VŨNG TÀU

CT. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đoàn Hữu Thuận



Mái ấm trọn niềm tin



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2016



Mái ấm trọn niềm tin

MỤC LỤC

03 THÔNG TIN CHUNG

- 03 Thông tin khái quát
- 05 Quá trình hình thành & phát triển
- 07 Ngành nghề & địa bàn kinh doanh
- 08 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 13 Định hướng phát triển
- 17 Các rủi ro
- 12 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 13 Tổ chức và nhân sự
- 17 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

19 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 19 Tình hình HĐSXKD
- 20 Tổ chức và nhân sự
- 26 Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án
- 32 Tình hình tài chính
- 36 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 39 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường & xã hội của công ty

45 BÁO CÁO & ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- 46 Kế hoạch thực hiện năm 2016
- 52 Phương hướng năm 2017



60 ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HĐ CỦA CÔNG TY

64 QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 65 Hội đồng quản trị
- 74 Ban kiểm soát
- 83 Các giao dịch, thù lao
và các khoản lợi ích của HĐQT,
Ban giám đốc và Ban kiểm soát

86 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 87 Báo cáo tài chính công ty mẹ
- 89 Báo cáo tài chính hợp nhất



I. THÔNG TIN CHUNG

TÊN GIAO DỊCH

Tên giao dịch : Công ty cổ phần Phát triển nhà
Bà Rịa - Vũng Tàu

Tên tiếng anh : Ba Ria-Vung Tau house development
joint stock company

Tên viết tắt : HDC

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP

Số: 3500444601

do sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
cấp ngày 28/12/2001

VỐN ĐIỀU LỆ

450.789.260.000 đồng

VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

450.789.260.000 đồng

ĐỊA CHỈ

Tầng 3, HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học
Phường 7, TP.Vũng Tàu

SỐ ĐIỆN THOẠI

0643 856274

FAX

0643 856205

WEBSITE

www.hodeco.vn

MÃ CỔ PHIẾU

HDC

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1990 – 2001

Là doanh nghiệp nhà nước thành lập theo Quyết định của ủy ban Nhân dân Đặc khu - Vũng Tàu - Côn Đảo ngày 29/05/1990



2001

Cổ phần hóa với số vốn điều lệ ban đầu hơn 20 tỷ đồng, Nhà nước nắm 40%

2007

03/2007 : Tăng vốn điều lệ lên 81 tỷ đồng

08/10/2007: Niêm yết tại Sở GDCK TP.HCM

2008

Nhận Huân chương Lao động hạng nhì đợt thứ nhất nước trao tặng

2009

Tăng vốn điều lệ lên gần 108 tỷ đồng

2010

Đợt 1: Tăng vốn điều lệ lên hơn 154 tỷ đồng,

Đợt 2: Tăng vốn điều lệ lên 200 tỷ đồng



2012

Tăng vốn điều lệ lên hơn 274 tỷ đồng

2013

Công ty đón nhận Huân chương Lao động Hạng nhì

12/2014

Tăng vốn điều lệ lên hơn 411 tỷ đồng

12/2016

Tăng vốn điều lệ lên hơn 450 tỷ đồng

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh

**Kinh doanh -
Phát triển nhà**



**Xây dựng các
công trình dân
dụng, công
nghiệp và
giao thông**



**Sản xuất bê tông
& các sản phẩm
khác từ xi măng, vữa**



Cung cấp các dịch vụ



 Địa bàn kinh doanh chính: trên RP – VN

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị:

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

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

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

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

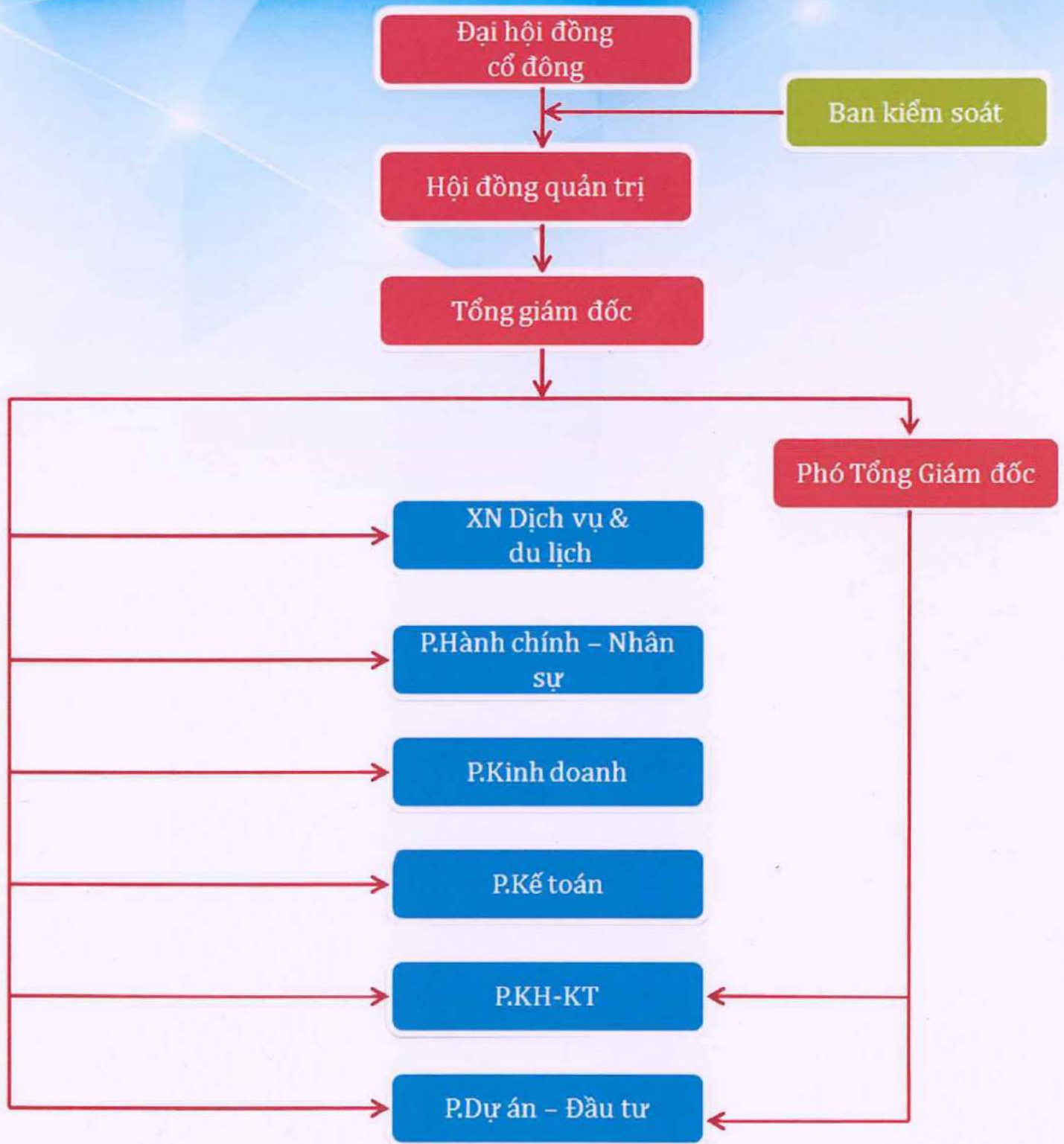
Ban Kiểm soát: là cơ quan kiểm tra, giám sát và chính giám sát về việc chấp hành chế độ hạch toán, hoạt động của hệ thống kiểm tra và kiểm soát nội bộ HODECO.

Ban Giám đốc: Ban Giám đốc bao gồm Tổng giám đốc và Phó Tổng Giám đốc.

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

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

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



CÁC CÔNG TY CON & CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty cổ phần Bê Tông và Xây Lấp HODECO

Địa chỉ	Số 199 đường 3/2 phường 12 TP.Vũng Tàu
Điện thoại	064 3523 407 - 064 3622 936
Ngành nghề kinh doanh	- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp...) - Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vận tải hóa, Cho thuê các loại bơm bê tông và xe vận chuyển bê tông... Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng.
Vốn điều lệ	20 tỷ đồng
Tỷ lệ HODECO nắm giữ	60%

Công ty cổ phần Xây dựng – Bất động sản HODECO

Địa chỉ	Số 02 Trương Công Định, Phường 2, TP.Vũng Tàu
Điện thoại	064 3856 646
Ngành nghề KD	- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp...) - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng...
Vốn điều lệ	15 tỷ đồng
Tỷ lệ HODECO nắm giữ	51%

CÁC CÔNG TY CON & CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HODECO

Địa chỉ Số 203 Lê Hồng Phong, Phường 8, TP.Vũng Tàu

Điện thoại 064 3853 518

**Ngành nghề
KD**

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp...

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vận tải hóa, Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng....

Vốn điều lệ 16 tỷ đồng

**Tỷ lệ HODECO
nắm giữ** 35%

4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (HODECO) là Công ty hàng đầu và có nhiều kinh nghiệm về lĩnh vực Bất động sản tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Trong những năm tới Công ty sẽ tạo bước đột phá phát triển vững mạnh, là công ty hàng đầu về Bất động sản không chỉ ở Bà Rịa – Vũng Tàu, mang lại những đóng góp thiết thực cho cộng đồng. Trải qua hơn 26 năm xây dựng, trưởng thành và phát triển, bằng sự năng động, sáng tạo, nhiệt huyết của toàn thể lãnh đạo cán bộ công nhân viên, HODECO đã khẳng định được vị thế và thương hiệu của mình trên thị trường. Với phương châm xây dựng và lớn mạnh cùng sự phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, HODECO đã thực hiện nhiều dự án lớn, xây dựng nhiều khu đô thị, nhà ở tiêu biểu trong địa bàn tỉnh như:

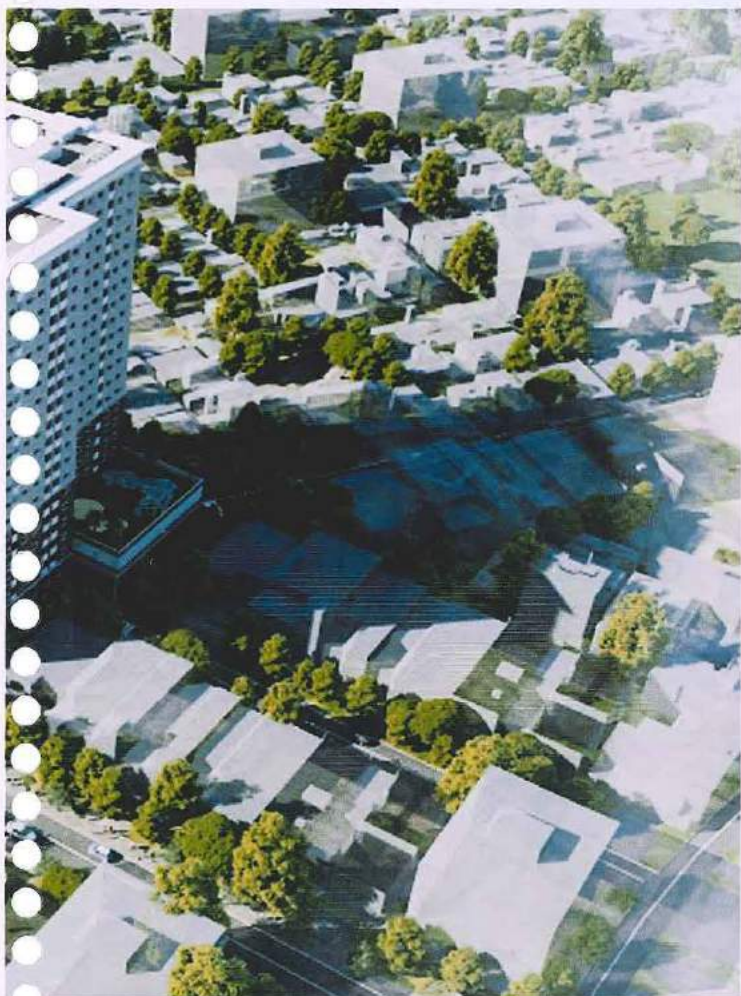
- ❖ Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa
- ❖ Trung tâm thương mại P7
- ❖ Khu nhà ở Ngọc Tước
- ❖ Khu nhà ở đồi Ngọc Tước 2
- ❖ Tổ hợp Siêu thị - Văn phòng – Chung cư 21 tầng
- ❖ Khu đô thị mới Phú Mỹ
- ❖ Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình - P10



- ❖ Khu Tái Định cư Bền Định
- ❖ Khu Biệt thự 16B - Võ Thị Sáu
- ❖ Khu nhà ở Đồi 2 Phường 10 ...
- ❖ Chung cư Bình An

Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản với vốn điều lệ hơn 450 tỷ, không lớn nếu so với các công ty hoạt động trong ngành, tuy nhiên với lợi thế sở hữu quỹ đất sạch lớn được tích lũy sớm trong nhiều năm qua, cơ cấu dự án hợp lý cả về ngắn, trung và dài hạn, HODECO đã duy trì sự phát triển bền vững với tốc độ tăng trưởng và lợi nhuận cao.

Trong năm 2016, mặc dù chịu ảnh hưởng chung do hoạt động kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn, Công ty cũng đã quyết định chi trả cổ tức năm 2015 bằng cổ phiếu với tỉ lệ 10%.



Với những thành tích đã đạt được Công ty đã nhận được nhiều giải thưởng của tỉnh BR-VT, Chính phủ, nhà nước như: Bằng khen của Chính phủ năm 2006, 2007; Huân chương lao động hạng 3 năm 2008 do Chủ tịch Nước trao tặng, nhiều năm liên tục giải thưởng Ngọn Hải Đăng được UBND tỉnh BR -VT trao tặng. Đặc biệt, trong năm 2013 Công ty đã vinh dự đón nhận huân chương lao động hạng 2 do chủ tịch nước trao tặng.

Là đơn vị tiên phong về lĩnh vực

Bất động sản tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Công ty cũng thực hiện tốt công tác Xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sĩ, tích cực ủng hộ quỹ xóa đói giảm nghèo, chương trình học sinh nghèo hiếu học và các chương trình xã hội khác do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi, nuôi 10 em bị chất độc da cam suốt đời.

HODECO nhận thức con người chính là nền tảng để phát triển bền vững, nên đã chú trọng công tác tuyển dụng, đào tạo đội ngũ cán bộ nhiều kinh nghiệm, đầy tâm huyết, chuyên môn giỏi. Đồng thời thực hiện áp dụng Hệ thống Quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008... HODECO đã từng bước hoàn

thiện cấu trúc bộ máy tổ chức để đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới. Chúng tôi tin tưởng trong tương lai không xa, HODECO sẽ là một thương hiệu mạnh không chỉ trong địa bàn tỉnh mà còn trong phạm vi cả nước. **Hiện nay, việc phát triển dự án, bán hàng và kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ lực của HODECO, chiếm gần 82,97% doanh thu và 89% lãi gộp của Công ty:**

- ❖ Phát triển các khu dân cư



(biệt thự, nhà phố, chung cư cao tầng) chủ yếu trên địa bàn Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;

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

Phát triển xây lắp công trình (xây dựng) là hoạt động phụ của Công ty, chỉ chiếm khoảng 11,82% tổng doanh thu. Hiện tại công ty có 02 công ty con và 01 công ty liên kết có khả năng thi công các dự án cao tầng. Hoạt động bao gồm:

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

thự....

Dịch vụ khác: doanh thu chiếm khoảng 5,2 % tổng doanh thu.

- ❖ Sàn giao dịch bất động sản:

Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Trong những năm tới, Công ty tiếp tục đẩy mạnh việc phát triển các dự án, kinh doanh nhà, đất. Đồng thời tiếp tục trích lập các quỹ đất



phục vụ cho các kế hoạch trong và dài hạn. Ngoài ra, công ty tiếp tục duy trì ổn định các sản phẩm dịch vụ phụ trợ hoạt động kinh doanh chính của công ty như: xây lắp các công trình, các vật liệu xây dựng và một số hoạt động khác...

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng)

Là một doanh nghiệp lớn trên địa bàn tỉnh BR - VT, với nhận thức và trách nhiệm của mình HODECO luôn đặt mục tiêu phát triển bền vững cho môi trường, xã hội và cộng đồng song song với mục tiêu phát triển kinh tế tại bất cứ dự án nào mà công ty triển khai đầu tư và xây dựng. Các dự án đều được thiết kế hài hòa, gắn kết với thiên nhiên và môi trường, tôn trọng và nâng tầm cảnh quan khu vực, thể hiện sự chủ động của doanh nghiệp trong việc xây dựng và phát triển dự án theo hướng bền vững và lâu dài. Với các mục tiêu hướng tới:

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

5. Các rủi ro

Rủi ro kinh tế

Kinh doanh bất động sản là một trong những ngành chịu tác động sớm và mạnh nhất từ những biến động của nền kinh tế. Tốc độ tăng trưởng kinh tế và thu nhập bình quân đầu người ảnh hưởng lớn đến sức cầu đối với bất động sản, tác động đến kết quả kinh doanh của công ty. Các chính sách điều tiết kinh tế vĩ mô của Chính phủ như thắt chặt tín dụng sẽ tác động trực tiếp đến sức mua của người dân, dẫn đến việc giảm giá trên thị trường bất động sản và ảnh hưởng xấu đến kết quả hoạt động kinh doanh của công ty. Biến

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

Rủi ro luật pháp

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

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

Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản

Thanh khoản: đặc thù đầu tư dự án bất động sản cần một lượng vốn lớn để mua đất/đền bù giải tỏa và thi công dự án. Một phần vốn đáng kể thi công dự án thường được huy động từ phần tiền mua ứng trước của khách hàng (theo quy định hiện hành đối với xây dựng chung cư, công ty có thể bán và thu tiền ứng trước của khách hàng sau khi dự án hoàn thành xong phần móng). Đối với những trường hợp đầu ra của dự án gặp khó khăn không huy động được tiền ứng trước từ khách hàng, công ty buộc phải dừng dự án hoặc huy động tiền từ nguồn khác để tiếp tục dự án, điều này ảnh hưởng lớn đến tiến độ và chi phí của dự án, giảm lợi nhuận của công ty. Hơn nữa, việc các công ty bất động sản thường sử dụng đòn bẩy tài chính cao sẽ mang lại rủi ro về khả năng thanh toán của công ty.

Đền bù giải tỏa mặt bằng:

Các công ty bất động sản thường gặp rủi ro trong việc đền bù giải tỏa mặt bằng cho dự án. Đối với đất quy hoạch dự án là đất đang được sử dụng, mặc dù có những chính sách hỗ trợ của Nhà nước, nhưng công tác đền bù giải phóng mặt bằng thường gặp khó khăn do công ty phải thỏa thuận với từng hộ dân riêng lẻ để mua lại, và trong nhiều trường hợp việc thỏa thuận không thành công sẽ làm chậm tiến độ thực hiện dự án, tăng chi phí đền bù giải tỏa, mang lại gánh nặng về vốn đối với công ty.

Giá cả nguyên vật liệu đầu vào:

Giá cả nguyên vật liệu đầu vào (sắt thép, xi măng...) thường biến động, và với thời gian thi công dự án thường kéo dài một vài năm thì sự biến động giá của nguyên vật liệu đầu vào sẽ ảnh hưởng đến lợi nhuận của dự án và công ty, nhất là các dự án có hàm lượng xây dựng trong tổng chi phí lớn như chung cư cao tầng.

Rủi ro khác:

Hoạt động của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro khác như chiến tranh, thiên tai, dịch họa ... Những rủi ro bất khả kháng và khó dự đoán, nếu xảy ra dù trực tiếp hay gián tiếp sẽ gây ảnh hưởng đến các khách hàng truyền thống cũng như những thị trường tiềm năng, tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

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

2. TỔ CHỨC & NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

Ông: ĐOÀN HỮU THUẬN

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc



Sinh ngày: 20/11/1957

Quê quán: Thạch Xuân - Thạch Hà - Hà Tĩnh

Thường trú: 125/10A Phạm Hồng Thái, Phường 7, TP.Vũng Tàu

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng, Cử nhân Luật, Cử nhân Quản trị kinh doanh

Ông Thuận giữ chức Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc từ năm 2002 đến nay. Trên cương vị Chủ tịch và Tổng giám đốc, ông đã hoạch định đường lối phát triển, quyết định chính sách chất lượng và trực tiếp điều hành công ty, góp phần quan trọng đưa công ty thành một đơn vị vững mạnh, có vị thế trong ngành xây dựng và bất động sản tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông Thuận là kỹ sư xây dựng, cử nhân luật và cử nhân quản trị kinh doanh. Ông từng là lưu học sinh của trường Đại học Ngoại ngữ Hà Nội từ 1975 đến 1976, lưu học sinh ngành xây dựng tại Cộng hòa Cu Ba từ 1976 đến 1983.

Sau khi về nước, Ông công tác tại Công ty Xây dựng Dầu khí Vũng Tàu, từng giữ nhiều chức vụ: Trưởng phòng Kỹ thuật Xí nghiệp Xây dựng số 1, Đội phó

đội xây dựng số 2, Phó Giám đốc Xí nghiệp Bê tông cốt thép, Giám đốc Xí nghiệp Bê tông cốt thép, Phó Giám đốc Xí nghiệp máy điện nước trong giai đoạn từ 1984 đến 1996.

Sau đó từ 1996 đến 2001, Ông công tác tại HODECO, nắm giữ nhiều vị trí quan trọng trong công ty như: Phó phòng Kế hoạch kỹ thuật, Giám đốc Xí nghiệp chuyên doanh, Phó giám đốc, giám đốc.

Hiện nay, ông còn là thành viên HĐQT của Công ty CP xây lắp Thừa Thiên Huế.

Hiện tại, Ông đang sở hữu 2.802.815 cổ phần HDC, chiếm 6,22% tổng số cổ phần của HDC.



Ông: TRẦN QUỐC TẠO

Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó tổng giám đốc

Sinh ngày: 19/12/1963

Quê quán: Mỹ Hà - Mỹ Lộc - Nam Định

Thường trú: 19 Phạm Thế Hiển, P.Thắng Tam, Tp.Vũng Tàu

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

Năm 1987 đến nay: Công tác tại Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Chức vụ hiện tại: Phó chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc của Công ty

Chức vụ ở tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và XD HODECO

Với cương vị Phó chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó tổng giám đốc, ngoài công tác tham gia Hội đồng quản trị đề ra phương hướng hoạt động, ông còn thay mặt Tổng giám đốc điều hành và giám sát các hoạt động hành chính, kỹ thuật, kinh doanh trong phạm vi các dự án, tổ chức thẩm định thiết kế và tổng dự toán các công trình hoặc dự án do Tổng giám đốc giao. Ông là người chịu trách nhiệm đảm bảo cho các công trình đạt yêu cầu về kết cấu, chất lượng, mỹ thuật, đúng thiết kế, đúng tiến độ thi công và các tiêu chuẩn hiện hành. Hiện tại, Ông đang sở hữu 656.234 cổ phần HDC chiếm 1,46% tổng số cổ phần của HDC.

Bà: BÙI THỊ THỊNH

Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng



Sinh ngày: 26/10/1961

Quê quán: Vĩnh Tiến – Vĩnh Bảo – Hải Phòng

Thường trú: 105/2C Lê Ngọc Hân, Phường 1, TP.Vũng Tàu

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

Với vai trò là Thành viên Hội đồng quản trị và Kế toán trưởng công ty, Bà Thịnh tham gia cùng Hội đồng quản trị đề ra phương hướng cho sự phát triển của công ty. Bên cạnh đó, Bà đảm nhiệm việc hoạch định tài chính cho việc đầu tư mới, nâng cấp các máy móc, thiết bị để nâng cao chất lượng sản phẩm, giám sát việc sử dụng hiệu quả vốn đầu tư, cân đối tài chính của công ty.

Là người làm việc tại Công ty từ những ngày đầu thành lập, Bà Thịnh đã có nhiều đóng góp vào công tác kế toán, tài chính của HODECO.

Bà hiện là Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Bê tông và xây lắp Hodeco (Công ty con của Công ty)

Hiện tại Bà đang sở hữu 326.188 cổ phần HDC chiếm 0,72% tổng số cổ phần của HDC.

- Những thay đổi trong ban điều hành

Trong năm 2016, ông Trần Quốc Tạo đã được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Công ty (trước đó, công ty không có chức danh này)

- Số lượng cán bộ công nhân viên của công ty tính đến thời điểm ngày 31/12/2016 (Chỉ tính văn phòng công ty và xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch) gồm: 143 người

Theo trình độ học vấn:

- ❖ Trên đại học: 03 người
- ❖ Đại học và Cao đẳng: 62 người
- ❖ Trung cấp: 30 người
- ❖ Lao động phổ thông: 48 người

Theo cấp quản lý:

- ❖ Quản lý: 17 người
- ❖ Nhân viên: 126 người

Trong chiến lược phát triển bền vững, yếu tố “con người” được đặt lên hàng

đầu. Điều này được cụ thể hóa bởi chính sách phát triển nguồn nhân lực như sau:

- Nhân sự được tuyển dụng từ các trường Đại học, Cao đẳng, Trung học dạy nghề tùy theo nhu cầu sản xuất kinh doanh, phù hợp với mục tiêu kinh doanh của Công ty. Ngoài ra Công ty còn sử dụng lực lượng lao động thời vụ cho những tháng sản xuất cao điểm.



- Thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật. Đảm bảo các chính sách của nhà nước về ký kết hợp đồng

lao động, BHXH, BHYT, bảo hiểm tai nạn, thực hiện công tác khám sức khỏe cho CBVN 01 lần/năm tại các bệnh viện lớn và uy tín

- Thực hiện chính sách khen thưởng kịp thời đối với các cá nhân hoặc tập thể có những cải tiến đem lại lợi ích cho Công ty. Động viên người lao động nỗ lực cải tiến kỹ thuật, nâng cao năng suất lao động.



- Đào tạo và sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với định hướng phát triển Công ty.

- Xây dựng chế độ lương thưởng công bằng phục vụ hiệu quả mục tiêu tăng năng suất lao động, tạo sự gắn kết giữa người lao động với Công ty

Hàng năm, tổ chức 01- 02 chuyến tham quan, nghỉ dưỡng cho cán bộ công nhân viên trong công ty.

3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

a. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

KHU NHÀ Ở NGỌC TƯỚC II

Giá trị đầu tư trong năm: **11,02 tỷ đồng**



Quy mô dự án:

- ❖ Diện tích dự án: **14,3 ha**
- ❖ Diện tích đất ở: **74.456 m²**.
- ❖ Phát triển **159** nền biệt thự, nhà vườn với diện tích từ 300m² -1000 m²
- ❖ Diện tích đất dịch vụ du lịch, giải trí: **22.248 m²**
- ❖ Diện tích cây xanh: **12.283 m²**
- ❖ Diện tích đất giao thông: **34.449 m²**

CHUNG CƯ ĐÔI 2 PHƯỜNG 10

Giá trị đầu tư trong năm: 127,96 tỷ đồng

Quy mô dự án:

- ❖ Diện tích đất:
4.218m²
- ❖ Diện tích xây dựng:
2.121,3m²
- ❖ Tầng cao: **15 tầng**
(Tầng trệt sử dụng làm nhà giữ xe, tầng lửng là khu dịch vụ và sinh hoạt công cộng. 14 tầng còn lại dung để ở)
- ❖ Tổng diện tích sàn:
38.238 m²
- ❖ Tổng số căn hộ: **378 căn hộ**
- ❖ Tổng mức đầu tư:
Khoảng **234,913 tỷ đồng**



Hiện nay, dự án đã hoàn thiện và bắt đầu bàn giao đưa vào sử dụng.

CHUNG CƯ BÌNH GIÃ RESIDENT

Giá trị đầu tư trong năm: 76,69 tỷ đồng

Quy mô dự án:

- ❖ Diện tích đất: **3.560 m²**
- ❖ Diện tích xây dựng: **2.185 m²**
- ❖ Tầng cao: **20** tầng, trong đó có 01 tầng hầm và 01 tầng trệt chủ yếu bố trí bãi đậu xe ô tô, tầng 2 đến tầng 20 là căn hộ
- ❖ Tổng diện tích sàn: **33.481,15 m²**
- ❖ Tổng số căn hộ: **317 căn hộ**
- ❖ Tổng mức đầu tư: Khoảng **252,777** tỷ đồng.



KHU NHÀ Ở HẢI ĐĂNG PHƯỜNG 12 (GIAI ĐOẠN 1)

Giá trị đầu tư trong năm: 48,68 tỷ đồng



Quy mô dự án:

- ❖ Diện tích : **27,2ha**
- ❖ Đất xây nhà chung cư : **6774 m²** (khoảng 400 căn hộ)
- ❖ Đất xây nhà liền kề : **51702 m²** (490 căn)
- ❖ Đất xây nhà biệt thự : **68193 m²** (213 căn)
- ❖ Còn lại là phần diện tích xây dựng các công trình công cộng, cây xanh,..
- ❖ Tổng mức đầu tư: ước tính **976 tỷ đồng**

CAO ỐC VĂN PHÒNG SỐ 02 TRƯỜNG CÔNG ĐỊNH

Giá trị đầu tư trong năm: 6,85 tỷ đồng



Quy mô dự án:

- ❖ Diện tích đất:
2.096,5m²
- ❖ Diện tích xây dựng: 1.145 m²
- ❖ Căn hộ dịch vụ và khách sạn.
- ❖ 20 tầng và 1 tầng hầm

Ngoài ra, công ty còn đầu tư các dự án khác như: Khu dân cư Phú Mỹ, Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, Khu Nhà ở Đối 2 p10, Đô thị phước thắng, Hải Đăng, khu nhà ở công nhân Phú Mỹ...

B. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

❖ Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HODECO:

Trong những năm vừa qua, Công ty đã sản xuất được vữa xây tô chuyên dụng I & C và các sản phẩm khác từ xi măng cung cấp cho nhu cầu xây dựng trong địa bàn tỉnh.

Với năng lực, uy tín và kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công công trình cao tầng, đặc biệt trong lĩnh vực xây dựng các dự án cao tầng, HODECO I & C đã khẳng định được thế mạnh của mình qua các công trình tiêu biểu trong thời gian gần đây như : Chung cư kết hợp siêu thị 21 tầng TTTM, Phường 7, Tp. Vũng Tàu, là đơn vị thi công chính của dự án Chung cư 18 tầng 197-199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 3, Tp. Vũng Tàu, chung cư Bình Giã...

Năm 2016, doanh thu đạt: 45,77 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt: 1,35 tỷ đồng.

❖ Công ty cổ phần Bê Tông và Xây Lấp Hodeco

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

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

Năm 2016, doanh thu đạt: 88,24 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt: 2,62 tỷ đồng.

❖ **Công ty cổ phần Xây dựng - Bất động sản Hodeco**

Lĩnh vực hoạt động chính của công ty là xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp... Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng.... Trong thời gian qua Công ty đã tham gia thi công các công trình như: Khu biệt thự tại đường Trần Phú, khách sạn của công ty CP du lịch Tiền Giang, nhà chỉ huy của quân đội tại Côn Đảo,...

Năm 2016, doanh thu đạt: 34,92 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt: 415,33 triệu đồng.

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

a. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.197,2	1.424,1	19
Doanh thu thuần	423,5	478,9	13,1
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	60,7	68,8	13,3
Lợi nhuận khác	0,02	(1,72)	(9.655)
Lợi nhuận trước thuế	60,7	67,1	10,5
Lợi nhuận sau thuế	48,6	59,3	22
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	10%	10%	

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2016)



4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

B. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	2,77	3,09	
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,60	0,94	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,47	0,53	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,89	1,13	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,37	0,41	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,35	0,34	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	11,48	12,39	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	7,66	8,88	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	4,06	4,17	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	14,33	14,38	

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2016)

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

a. CỔ PHẦN

Đối tượng	Hạn chế chuyển nhượng	Chuyển nhượng tự do	Tổng cộng	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	2	3	4=2+3	5
I. Cổ đông đặc biệt	-	10.686.786	10.686.786	23,71
1. Hội đồng quản trị	-	10.330.574	10.330.574	22,92
Trong đó:	-	-	-	-
- Nước ngoài	-	-	-	-
- Trong nước	-	10.330.574	10.330.574	22,92
Trong đó nhà nước	-	5.275.249	5.275.249	11,70
2. Ban Giám đốc(*)	-	-	-	-
3. Ban kiểm soát	-	356.212	356.212	0,79
4. Kế toán trưởng(*)	-	-	-	-
5. Người được ủy quyền CBTT(*)	-	-	-	-
II. Cổ phiếu quỹ	-	1.456.399	1.456.399	3,23
III. Công đoàn Công ty	-	16.314	16.314	0,04
IV. Cổ đông khác	-	32.919.427	32.919.427	73,03
1. Trong nước	-	22.534.827	22.534.827	49,99
1.1 Cá nhân	-	22.252.191	22.252.191	49,36
1.2 Tổ chức	-	282.636	282.636	0,63
2. Nước ngoài	-	10.384.600	10.384.600	23,04
2.1 Cá nhân	-	328.063	328.063	0,73
2.2 Tổ chức	-	10.056.537	10.056.537	22,31
TỔNG CỘNG	-	45.078.926	45.078.926	100,00



Ghi chú:

- ❖ **Ban giám đốc:** gồm ông Đoàn Hữu Thuận – Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty và ông Trần Quốc Tạo – P.Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm P.Tổng giám đốc
- ❖ **Kế toán trưởng:** Là thành viên Hội đồng quản trị
- ❖ **Người được ủy quyền Công bố thông tin:** Thành viên Hội đồng quản trị

Nguồn dữ liệu thống kê SLCP trên được tập hợp từ danh sách cổ đông sở hữu chứng khoán HDC ngày đăng ký cuối cùng là 02/12/2016 do Trung tâm lưu ký CK Tp.Hồ Chí Minh cung cấp.

b. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng Giá trị	Tỷ lệ (%)
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ		
Tổng vốn đầu tư CSH	346.943.260.000	76,96	103.846.000.000	23,04	450.789.260.000	100,00
Cổ đông Nhà nước	52.752.490.000	11,70	-	-	52.752.490.000	11,7
Cổ đông sáng lập	-	-	-	-	-	-
Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	28.028.150.000	6,22	65.350.270.000	14,50	93.378.420.000	20,72
Cổ đông sở hữu từ 1 đến dưới	119.612.630.000	26,53	33.742.040.000	7,49	153.354.670.000	34,02

5%						
Cổ đông sở hữu dưới 1%	131.822.860.000	29,24	4.753.690.000	1,05	136.576.550.000	30,29
Công đoàn Công ty	163.140.000	0,04	-	-	163.140.000	0,04
Cổ phiếu quỹ	14.563.990.000	3,23	-	-	14.563.990.000	3,23

(Nguồn: dữ liệu thống kê SLCP trên được tập hợp từ danh sách cổ đông sở hữu chứng khoán HDC ngày đăng ký cuối cùng là 21/03/2017 do Trung tâm lưu ký CK Tp.Hồ Chí Minh cung cấp).

C. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong năm 2016, Công ty đã phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2015 cho cổ đông với tỷ lệ 10%. Số lượng cổ phiếu thực tế đã được phát hành là: 3.965.727. Số vốn tương ứng được tăng thêm là 39.657.270.000 đồng. Vì vậy, vốn đầu tư của chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2016 được hạch toán tăng lên thành **450.789.260.000** đồng

D. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại của công ty là: 1.456.399 cổ phiếu.
 Trong năm 2016, công ty đã tiến hành 02 đợt mua cổ phiếu quỹ. Cụ thể như sau:

Các đợt giao dịch	Thời điểm thực hiện	Giá giao dịch bình quân	Đối tượng giao dịch	SLCP quỹ đã mua
Đợt 1	07/9/2016 - 06/10/2016	13,544	Các cổ đông đã lưu ký có nhu cầu chuyển nhượng	1.453.800
Đợt 2	Trong đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2015	10,000	Các cổ đông có cổ phiếu lẻ (phần thập phân)	476

e. CÁC CHỨNG KHOẢN KHÁC

Không có.



6. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG & XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Là doanh nghiệp đi đầu trong tỉnh về lĩnh vực đầu tư, xây dựng trên địa bàn tỉnh BR - VT, công ty luôn đặt các mục tiêu xây dựng và phát triển của mình song hành cùng trách nhiệm với cộng đồng, mang lại lợi ích cho xã hội, đặc biệt quan tâm đến vấn đề bảo vệ môi trường.



Bảo vệ môi trường

Công ty đã tiến thành lập trung tâm ứng dụng công nghệ vật liệu xây không nung vào tháng 8/2013 với các chức năng nhiệm vụ chủ yếu: nghiên cứu việc áp dụng các vật liệu xây không nung vào việc thi công xây dựng. Ngoài việc tư vấn cho Ban giám đốc về việc ứng dụng công nghệ vật liệu xây vào các công trình của công ty, trung tâm còn quảng bá, giới thiệu, hướng dẫn và phân phối các sản phẩm là vật liệu xây không nung đến các chủ đầu tư, đơn vị tư vấn, nhà thầu. Qua đó, góp phần không nhỏ trong việc thúc đẩy việc sử dụng các vật liệu xây không nung trên địa bàn tỉnh BR - VT, thực hiện và hoàn thành xuất sắc quyết định số 567/QĐ-TTG ngày 28/4/2010, chỉ thị 10 CT-TTG ngày 16/4/2012 của thủ tướng chính phủ và thông tư 09/2012/TT-BXD ngày 28/11/2012 của bộ xây dựng về việc ưu tiên sử dụng vật liệu xây không nung thay thế cho gạch đất sét nung truyền thống. Các công trình công ty đã áp dụng các sản phẩm gạch không nung điển hình: Chung cư Bình An, Chung cư 18 tầng Lô B 199 NKKN...

Hiện tại, khi lập thiết kế các dự án, HODECO đều tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả QCVN 09:2013/BXD, ưu tiên việc thẩm định và thực hiện các công trình xanh khi thực hiện mới.

Khi lập thuyết minh dự án, HODECO đều thuê các đơn vị tư vấn có kinh

nghiệm thực hiện việc đánh giá tác động môi trường tại địa bàn thực hiện dự án. Đồng thời đưa ra các giải pháp thiết thực nhằm giảm tác động đến môi trường, hệ sinh thái xuống mức thấp nhất.

Ngoài ra, trong quá trình thực hiện dự án, Công ty cũng luôn yêu cầu các nhà thầu đưa ra những cam kết, giám sát thực hiện các hành động cụ thể của nhà thầu nhằm giảm thiểu các tác động đến môi trường.

Nhiều giải pháp đã được đưa ra:

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

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

Chú trọng và ưu tiên sử dụng các thiết kế ứng dụng tiến bộ trong sử dụng năng lượng tự nhiên, không gian xanh..v.v...

Khuyến khích và hỗ trợ các nghiên cứu, sáng kiến về tiết kiệm năng lượng, thiết kế thân thiện môi trường.Đã có nhiều sáng kiến về vật liệu xây dựng và thiết kế được đưa vào ứng dụng như: gạch không nung, thiết kế xanh...v.v...

Tiết kiệm lượng nước sử dụng so với định mức

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

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

môi trường bên ngoài.

Lên kế hoạch cụ thể và phấn đấu hoàn thành trước thời hạn các hạng mục công trình.

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

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



Đối với người lao động

Công ty luôn phấn đấu tăng quy mô và lĩnh vực đầu tư sản xuất song song với tăng quy mô sử dụng lao động. Đi kèm là nâng cao trình độ chất lượng lao động cùng các chế độ phúc lợi khác.

Số lượng lao động thường xuyên được công ty sử dụng trung bình khoảng 140 người/năm, với mức lương bình quân trong năm 2016 là 7,5 tr/người. Trong các năm 2014, 2015, 2016 thị trường bất động sản liên tục gặp khó khăn nhưng công ty đã cố gắng phấn đấu để duy trì mức lương ổn định và tăng lương định kì cho toàn thể cán bộ nhân viên.

Cùng với mục tiêu tăng trưởng sản xuất, chăm lo và tạo điều kiện mọi mặt cho nhân viên là quan tâm hàng đầu của ban lãnh đạo công ty. Công ty đã nghiên cứu và trả lương phù hợp với tình hình thị trường và theo quy định của Bộ luật Lao động nhằm hạn chế hiện tượng chảy máu chất xám và thu hút lao động giỏi. Công ty thực hiện tốt chế độ Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm Y tế, Bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động theo đúng các quy định của Luật Bảo hiểm xã hội và đảm bảo quyền lợi cho người lao động. Ngoài ra, các chính sách phúc lợi khác như khám sức khỏe định kỳ, đi du lịch, nghỉ dưỡng hằng năm cho người lao động luôn được lãnh đạo công ty chú trọng.

Các tổ chức chính trị, xã hội hoạt động tại công ty như Đảng bộ, Đoàn Thanh niên, công Đoàn, hội phụ nữ, hội cựu chiến binh được thành lập, duy trì hoạt động và tổ chức nhiều chương trình nhằm gắn kết, chăm sóc đời sống tinh thần giữa cán bộ nhân viên và các gia đình nhỏ lại với nhau với khẩu hiệu xuyên suốt luôn được duy trì ngay từ buổi đầu thành lập: "HODECO là một gia đình".

Đầu năm, công ty yêu cầu cấp quản lý có kế hoạch chủ động đăng ký các chương trình đào tạo để kịp thời cập nhật, nâng cao kiến thức, chuyên môn nghiệp vụ đáp ứng chức danh công việc của nhân viên cấp dưới và cấp quản lý thường xuyên tự đăng kí học đào tạo để phát triển kỹ năng quản lý. Công ty kết hợp tốt giữa các hình thức đào tạo nội bộ, đào tạo trong nước và đào tạo ở nước ngoài; đào tạo ngắn hạn và đào tạo dài hạn.

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp

Công ty luôn chú trọng tạo dựng môi trường thân thiện và đề cao sáng kiến, tích cực động viên người lao động phát huy năng lực sáng tạo cá nhân và đi kèm là các chế độ lương thưởng và phúc lợi khuyến khích khác.

Hỗ trợ nhân viên về thời gian khi nhân viên có nhu cầu phát triển thêm năng lực khác ngoài chuyên môn, đồng thời sẽ xem xét và sắp xếp công việc phù hợp với chuyên môn và khả năng mới.



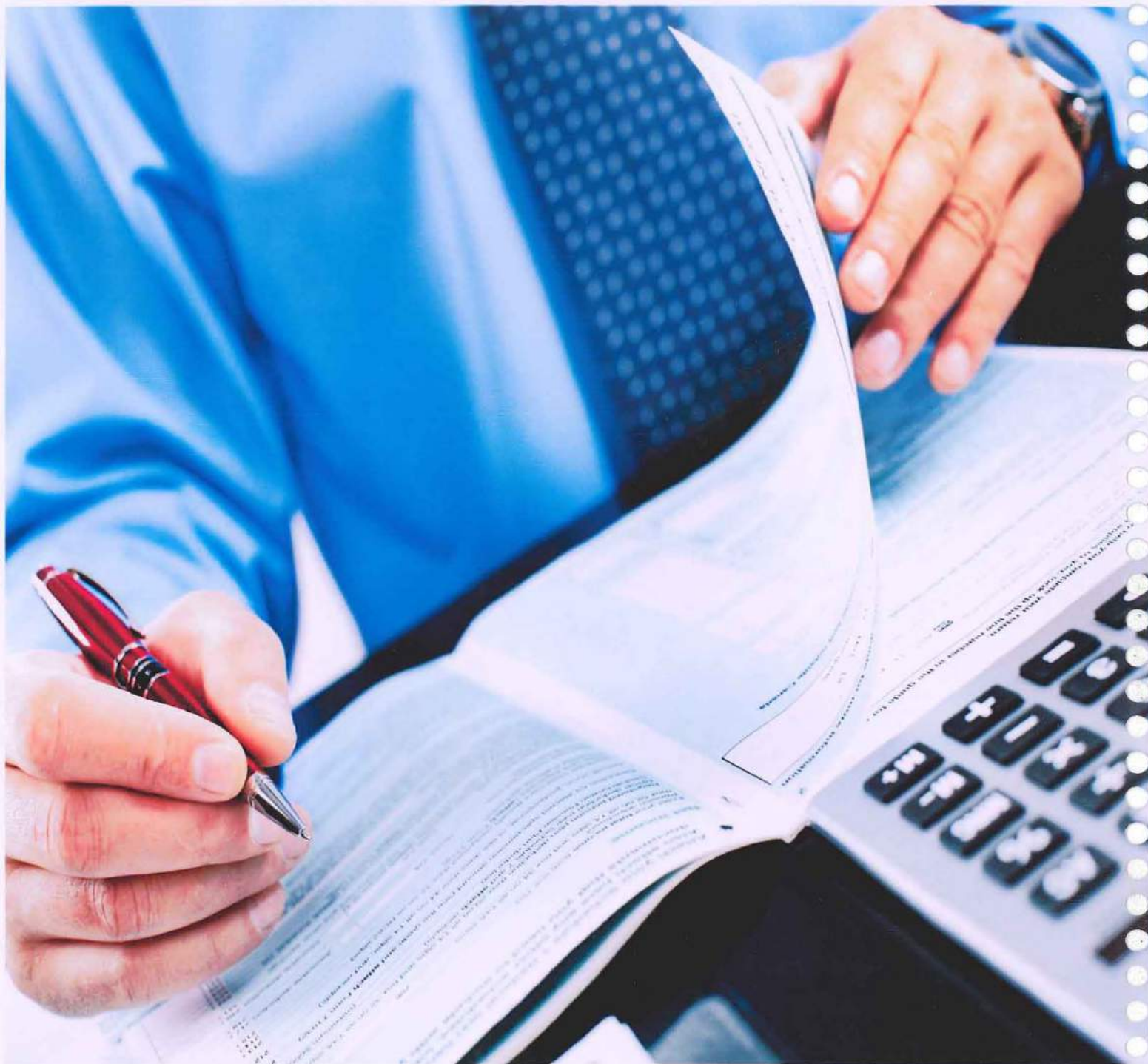
Đối với cộng đồng địa phương

Đối với cộng đồng địa phương, công ty luôn phấn đấu để ngày càng có nhiều đóng góp cho cộng đồng và xã hội trong tỉnh. Cụ thể:

Phát triển quy mô doanh nghiệp đi kèm với tăng quy mô sử dụng lao động, tạo dựng thêm nhiều việc làm cho xã hội

Nâng cao chất lượng sản phẩm của công ty, chú trọng vào tiện ích công cộng kèm theo đã góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống xung quanh và bảo vệ môi trường.

Phấn đấu để ngày càng nâng cao mức đóng góp cho các quỹ hỗ trợ người nghèo, nạn nhân chất độc Dioxin, các phong trào đền ơn đáp nghĩa, nuôi dưỡng bà mẹ Việt Nam anh hùng, hỗ trợ thiên tai, các quỹ khuyến học, ...



III. BÁO CÁO & ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC



A. THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2016

I. TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI BƯỚC VÀO NĂM KẾ HOẠCH 2016

1. Thuận lợi :

Thực hiện chỉ thị của Chính Phủ về việc tiếp tục tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp, Ngân hàng Nhà nước đã hạ lãi suất cho vay tại các ngân hàng thương mại trong năm qua. Một số chính sách khác của Chính Phủ về hỗ trợ đầu tư cho các doanh nghiệp, về hoạt động của thị trường BĐS như: giá đất ban hành ổn định 5 năm, mở rộng đối tượng cho vay gói 30.000 tỷ (mặc dù gói đã ngưng vào đầu tháng 3/2016)... chứng khoán được nhà nước hứa hẹn, đó là tín hiệu tốt cho nền kinh tế hồi phục.

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

Sự quan tâm chỉ đạo, giải quyết các vướng mắc của lãnh đạo Tỉnh ủy, HĐND Tỉnh, UBND Tỉnh, các sở, ban, ngành của Tỉnh đối với sự phát triển của các doanh nghiệp trên địa bàn, sự tạo điều kiện của các ngân hàng, sự hỗ trợ của các đơn vị bạn.

Sự đoàn kết của tập thể HĐQT cũng như ban lãnh đạo công ty trong việc quyết tâm thực hiện nhiệm vụ được giao, trong quá trình đối mặt với khó khăn, thử thách cùng với sự cố gắng nỗ lực, vươn lên vượt khó của tập thể CBCNV công ty luôn là sẽ là yếu tố đồng hành cùng chúng ta trong việc khắc phục các khó khăn để hoàn thành nhiệm vụ năm 2016.

2. Khó khăn :

Sang năm 2016 mặc dầu có sự khởi sắc của thị trường BĐS, tuy vậy



chủ yếu tăng trưởng mạnh ở thị trường bất động sản ở các thành phố lớn là Tp.Hồ Chí Minh, Hà Nội và Đà Nẵng. Ở các tỉnh thành khác, các doanh nghiệp đua nhau đón đầu, ra hàng hàng loạt dẫn đến cung vượt cầu, làm cho đầu ra gặp nhiều khó khăn. Điển hình ở Vũng Tàu: DIC rao bán hơn 1.300 căn. Hưng Thịnh hơn 900 căn . Sơn thịnh 800 căn ... Nhà nước đã đưa ra nhiều giải pháp hỗ trợ doanh nghiệp, hỗ trợ thị trường bất động sản trước đây nay đã chấm dứt; điển hình là gói 3,000 tỷ ngưng giải ngân vào đầu tháng 6 làm cho tình hình thị trường ở phân khúc trung bình gặp nhiều khó khăn.

Thị trường chứng khoán trong năm tới thanh khoản có xu hướng tốt hơn nhưng vẫn chưa ổn định, tâm lý các nhà đầu tư đang có nhiều động thái chuyển hướng đầu tư .

Luật pháp liên quan đến kinh doanh bất động sản được sửa đổi đã được thông qua ngày càng thắt chặt các thủ tục trong đầu tư xây dựng và bất động sản, nhưng liên quan đến giá đất vẫn cơ bản chưa có gì thay đổi do đó chính sách về đất đai, chính sách đền bù giải phóng mặt bằng vẫn tiếp tục là vướng mắc, dẫn đến việc triển khai các dự án đầu tư vẫn chậm ảnh hưởng đến các hoạt động của Doanh nghiệp.

Việc xử lý các vướng mắc của công ty của cơ quan các cấp chưa đồng bộ và quyết liệt nên tiến độ triển khai các dự án của Công ty không đúng như tiến độ mong muốn.



II. CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2016

Đã thi công hoàn chỉnh lô A khu chung cư 18 tầng tại 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa và đã bàn giao nhà cho các khách hàng trong năm 2015, đã làm chủ quyền cho 310 /320 căn. Đã bầu xong BQT và bàn giao công tác quản lý chung cư cho họ.

Triển khai công tác lập chủ quyền khu nhà ở các dự án khác như xong cơ bản cấp giấy CNSH nhà cho dự án khu đồi II phường 10, cấp xong giấy CNSH nhà của các căn hộ chung cư 18 tầng Phú Mỹ. Các dự án khác cũng đang được tiến hành.

Về việc chuyển khu nhà ở 18 tầng kết hợp siêu thị đầu tiên trong khu đô thị Phú Mỹ với quy mô 342 căn hộ sang nhà ở xã hội theo tinh thần Nghị Quyết 02 của Chính Phủ và đã được các cơ quan hữu quan chấp thuận. Hiện đã làm xong thủ tục bàn giao và đang xin tạm ứng kinh phí trong năm 2016 là 50 tỷ, còn lại hơn 24 tỷ sẽ thanh toán trong năm 2017.

Phần nền đất của dự án khu đô thị Phú Mỹ đợt đầu cũng đang được kinh doanh. Trong năm công ty bán được 62 lô liên kế và biệt thự và 2 lô đất lớn đưa về cho công ty doanh thu đáng kể.

Khu biệt thự Đồi Ngọc Trúc II : công ty đã đẩy mạnh công tác phối hợp với UBND Tỉnh, UBND TP Vũng tàu và UBND Phường 8 giải quyết tranh chấp với ông Lâm Văn Xinh, xử lý các hộ lấn chiếm đất nhưng do kết quả chậm nên công việc kinh doanh bị ảnh hưởng nhiều.

Đã hoàn thành công tác đầu tư và xây dựng khu chung cư Bình an Phường 10, và đã bán được khoảng 60% căn hộ.

Các dự án trong danh mục đầu tư của Công ty cũng đang được chuẩn bị




để có thể triển khai xây dựng vào thời điểm thích hợp.

Dự án khu nhà ở phía tây đường 3/2 phường 11- TP Vũng Tàu với diện tích khoảng 6,3ha đã thi công xây dựng phần hạ tầng: san lấp xong phần diện tích đất của Công ty, hoàn chỉnh nền đường hệ thống giao thông. Công ty đang tiếp tục thỏa thuận phần đất còn lại và xin Tỉnh giao phần đất do trung tâm quỹ đất quản lý thuộc dự án. Việc xin thi công trước hệ thống kênh thoát nước chung nhằm hoàn chỉnh việc đấu nối hệ thống giao thông khó thực hiện được. Hiện nay đang chờ đường Hàng Điều TP Vũng Tàu chuẩn bị triển khai.

Đã đề nghị UBND TP.Vũng Tàu khảo sát giá đất để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và có cơ sở để thỏa thuận với các chủ sử dụng đất trong các dự án của công ty như: khu đô thị Phước Thắng; khu nhà ở Hải Đăng ở P.12 và khu Ngọc Tước P.8 TP.Vũng Tàu và công ty cũng đang đẩy mạnh công tác thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các dự án trên. Riêng dự án khu nhà ở Hải Đăng trong năm công ty đã nhận chuyển nhượng được khoảng 6ha, nâng diện tích đất công ty đã nhận chuyển nhượng lên khoảng 25 ha.

Khu nhà ở Cán bộ, chiến sĩ trong liên doanh với Tổng cục cảnh sát đã nhận chuyển nhượng để cùng đối tác mới ở TP HCM triển khai.

Trong năm qua mặc dù điều kiện hết sức khó khăn nhưng các công ty con, công ty liên kết gồm: Công ty CP Xây dựng - Bất động sản HODECO, Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HODECO, Công ty CP Bê tông và Xây lắp HODECO đã có những nỗ lực cố gắng rất lớn trong việc khắc phục khó khăn để hoàn thành nhiệm vụ và có lãi trong năm 2016.



Công ty cũng đã cố gắng duy trì ổn định dòng tiền lưu chuyển trong năm tạo nên sự ổn định năng lực tài chính, bảo đảm cho việc bình ổn hoạt động sản

xuất kinh doanh của Công ty trong thời gian qua.

Duy trì tốt việc thực hiện hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001 -2008.

III. CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU



GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	• 590 tỷ đồng. Đạt 107% kế hoạch
DOANH THU	• 480 tỷ đồng. Đạt 94% kế hoạch
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	• 67,12 tỷ đồng. Đạt 101% kế hoạch
THU NHẬP BÌNH QUÂN	• 8 triệu đồng/người/tháng
DỰ KIẾN CHIA CỔ TỨC	• 10% bằng tiền mặt

✚ Mục tiêu thực hiện của các đơn vị thành viên:



STT	Chi tiết	Đơn vị	Cty C&C HODECO	Cty C&R HODECO	Cty I&C HODECO	XN DV Du lịch
1	Sản lượng	Tỷ đ.	85,65	40,35	48,5	11,7
2	Doanh thu	Tỷ đ.	85,25	38,4	42,00	11,7
3	Lợi nhuận	Tỷ đ.	3,3	0,3	1,5	0,15
4	Nộp NS	Tỷ đ.	1,56	2,0	7,5	1,54

IV. CÔNG TÁC XÃ HỘI

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

Trong năm 2016 dành trên 1.000 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động từ thiện, xã hội. Năm 2016 nhiều cán bộ CNV Công ty đã được bình xét nhiều danh hiệu khen thưởng vì thành tích xuất sắc trong lao động sản xuất kinh doanh. Trong đó danh hiệu chiến sỹ thi đua cấp cơ sở cho 54 cá nhân. Các danh hiệu thi đua khen thưởng khác cũng đã được công ty đề xuất lên cấp trên và đang được các cấp xem xét.

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



B. PHƯƠNG HƯỚNG NĂM 2017

I. NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH KT-XH BƯỚC VÀO NĂM KẾ HOẠCH 2017

1. Thuận lợi :

Tiếp tục thực hiện chỉ thị của Chính Phủ về việc tiếp tục tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp, Ngân hàng Nhà nước đã đang có xu hướng giảm lãi suất cho vay tại các ngân hàng thương mại trong thời gian tới.

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

Sự quan tâm của Chính phủ đối với hoạt động của các doanh nghiệp đã được Thủ Tướng chỉ đạo thường xuyên, việc giải quyết các vướng mắc của lãnh đạo Tỉnh ủy, HĐND Tỉnh, UBND Tỉnh, các sở, ban, ngành của Tỉnh đối với sự phát triển của các doanh nghiệp trên địa bàn cũng được quán triệt, cùng với sự tạo điều kiện của Các ngân hàng, sự hỗ trợ của các đơn vị bạn.

Sự đoàn kết của tập thể HĐQT cũng như ban lãnh đạo công ty trong việc quyết tâm thực hiện nhiệm vụ được giao, trong quá trình đối mặt với khó khăn, thử thách cùng với sự cố gắng nỗ lực, vươn lên vượt khó của tập thể CBCNV Công ty luôn là sẽ là yếu tố đồng hành cùng chúng ta trong việc khắc phục các khó khăn để hoàn thành nhiệm vụ năm 2017.

2. Khó khăn :

Sang năm 2017, thị trường bất động sản có sự khởi sắc, tuy vậy chủ yếu là ở các thành phố lớn như Hà nội, TP.HCM còn các tỉnh thành khác vẫn còn



nhều khó khăn, việc hỗ trợ cho sự phục hồi thị trường bất động sản vẫn còn chậm. Nhà nước chưa đưa ra sự hỗ trợ nào sau khi gói 30.000 tỷ chấm dứt.

Bên cạnh đó với sự phát triển nóng của bất động sản ở một số vùng như Hà nội, TP.HCM, Phú quốc... có thể dẫn đến khủng hoảng mới của thị trường với quy mô nhỏ hơn trong ngắn hạn.

Luật pháp liên quan đến kinh doanh bất động sản đã được sửa đổi đã được thông qua ngày càng thắt chặt các thủ tục trong đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản; những vấn đề liên quan đến tài chính đất đai cơ bản chưa có gì thay đổi trong khi các địa phương triển khai rất dè dặt do đó chính sách về đất đai, chính sách đền bù giải phóng mặt bằng vẫn tiếp tục là vướng mắc nên việc triển khai các dự án đầu tư vẫn chậm, gây ra nhiều tác động tiêu cực đến các hoạt động của Doanh nghiệp.

II. CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU TRONG NĂM 2017

Hoàn tất công tác kinh doanh các căn còn lại tại lô A chung cư 18 tầng 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, hoàn thành chủ quyền cho khách hàng.

Tiếp tục kinh doanh các dự án đang có (như nền đất Phú Mỹ...) và công tác lập chủ quyền khu nhà ở các dự án đã hoàn thành.

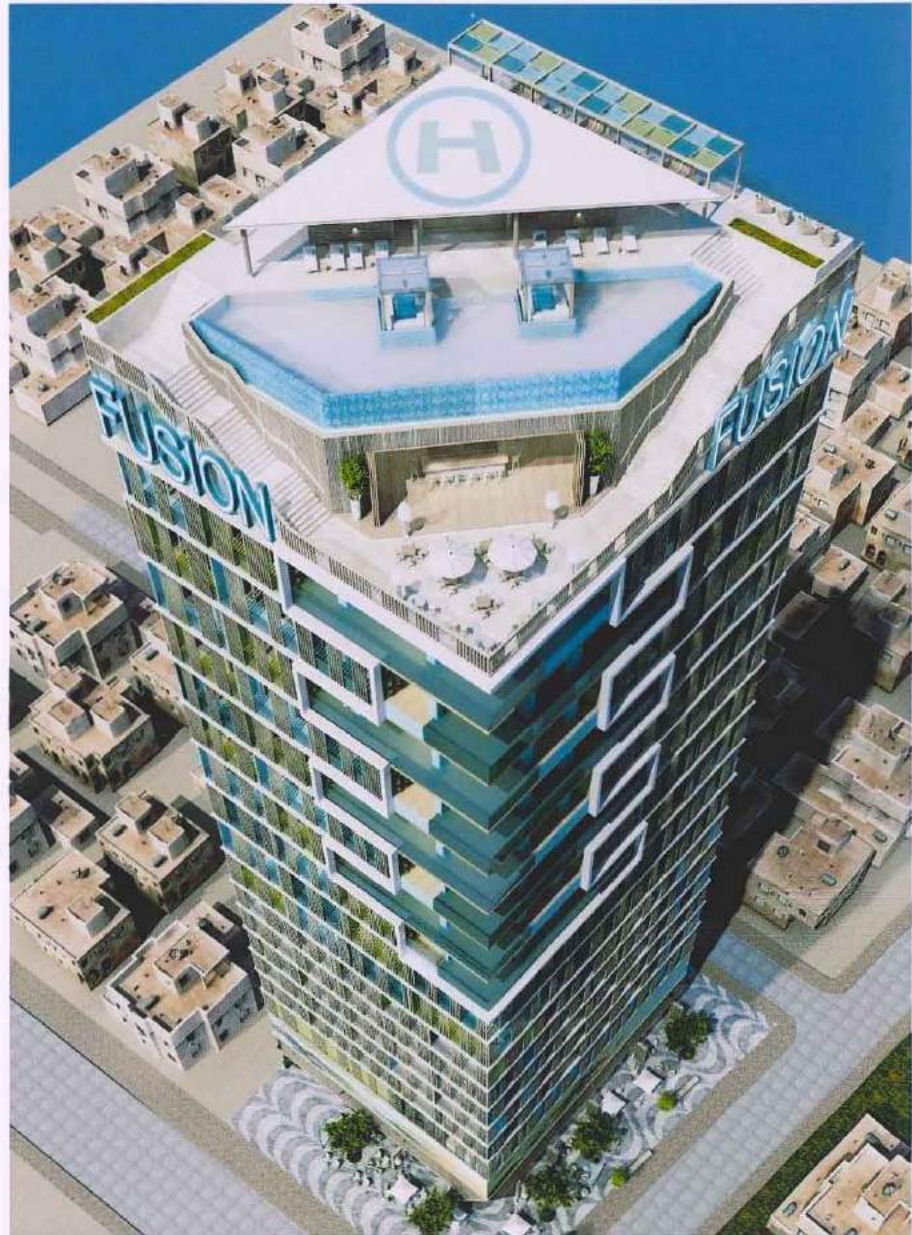
Tiếp tục hoàn thành công tác thanh toán khu nhà ở 18 tầng kết hợp siêu thị tại khu đô thị mới Phú mỹ.

Nghiên cứu phương án để đưa vào khai thác dự án Tây và Đông đường 3/2.



Thực hiện đầu tư xây dựng xong và bàn giao nhà tại chung cư 15 tầng ở khu vực trong dự án đồi 2 P.10 và hoàn thành đến tầng 6 chung cư “Bình giả Resident” 20 tầng,

Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư dự án căn hộ du lịch và khách sạn 20 tầng mang thương hiệu FUSION SUIT ở số 2 Trương Công Định để khởi công xây dựng vào quý II năm 2017. Triển khai công tác chuẩn bị cho dự án căn hộ du lịch Thi Sách và chung cư đường Thống nhất nổi dài để khởi công vào thời điểm thích hợp. Đẩy mạnh công tác giải phóng mặt bằng để đầu tư xây dựng hạ tầng đợt 02 tại dự án khu biệt thự đồi Ngọc Trúc II.



Tiếp tục triển khai việc thoả thuận với dân, công tác thu hồi đất và đền bù, công tác chuẩn bị khác để triển khai dự án khu nhà ở Hải đăng 49 ha và dự án khu đô thị Phước Thắng ở phường 12 TP Vũng Tàu.



Kết hợp với Tổng cục cảnh sát hoàn thành việc chuyển nhượng phần góp vốn trong dự án khu nhà ở cán bộ, chiến sĩ trong liên doanh với Tổng cục cảnh sát tại Quận 12.

Tiếp tục triển khai công tác chuẩn bị đầu tư trong đó chủ yếu là đẩy mạnh việc chuyển nhượng và tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong dự án trên địa bàn Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Chú trọng việc tham gia đấu thầu, nhận thầu xây lắp các công trình trên địa bàn.

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

Cơ cấu lại các danh mục dự án của công ty theo hướng xây dựng tốt dòng tiền, hiệu quả đầu tư cao hơn, đồng thời điều chỉnh lại bộ máy tổ chức Công ty.

Tham gia với một số đối tác trong việc xin Tỉnh đầu tư một số công trình theo hình thức BT, trước mắt là xin đầu tư đường Thống Nhất nối dài.

Tiếp tục thực hiện hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008.

III. CÁC CHỈ TIÊU PHÂN ĐẦU CHỦ YẾU



GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	• 690 tỷ đồng
DOANH THU	• 605 tỷ đồng (126% thực hiện 2016)
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	• 80 tỷ đồng (120% thực hiện 2016)
THU NHẬP BÌNH QUÂN	• 8 triệu đồng/người/tháng
DỰ KIẾN CHIA CỔ TỨC	• 10%

IV. CÔNG TÁC XÃ HỘI

Mục tiêu kế hoạch 2017 của các đơn vị thành viên:

STT	Chi tiết	Đơn vị	Cty C&C HODECO	Cty C&R HODECO	Cty I&C HODECO	XN DV Du lịch
1	Sản lượng	Tỷ đ.	87,6	66,50	60,0	10,2
2	Doanh thu	Tỷ đ.	82,6	59,8	50,0	10,2
3	Lợi nhuận	Tỷ đ.	3,5	0,6	2,0	0,14
4	Nộp NS	Tỷ đ.	2,0	2,5	6,0	1,6



Trong năm tới, Công ty sẽ tiếp tục tham gia tích cực công tác xã hội, tham

gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sỹ, gia đình liệt sỹ, quỹ xóa đói giảm nghèo và chương trình học sinh nghèo hiếu học do UBND Tỉnh, Mặt Trận



Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi.

Dự kiến năm 2017 sẽ dành trên 800 đến 1.000 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội .

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

- Tập trung đầu tư các dự án có trọng điểm, tránh đầu tư dàn trải, cơ cấu lại danh mục dự án. cân bằng chính sách đầu tư nhằm đảm bảo doanh thu và lợi nhuận kỳ vọng do Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Nghiên cứu áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật trong ngành xây dựng.



- Phát động phong trào để phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật, các giải pháp khoa học trên các lĩnh vực thiết kế, xây lắp, quản lý, bán hàng, hậu mãi nhằm giảm chi phí, nâng cao hiệu quả sản xuất, kinh doanh và nâng cao thương hiệu công ty.
- Đẩy mạnh công tác đền bù giải phóng mặt bằng các dự án kết hợp đưa ra các biện pháp thỏa thuận bồi thường, đổi đất, liên doanh góp vốn với các chủ sử dụng đất trong các dự án để triển khai các bước tiếp theo ở các dự án.
- Tăng cường tiết kiệm trong đầu tư, hoạt động, mua sắm để nâng cao hiệu quả trong sản xuất kinh doanh.
- Xây dựng hệ thống bán hàng có trình độ, đáp ứng được yêu cầu kinh doanh của Công ty và thị trường. Bồi dưỡng cán bộ giỏi về chuyên môn nghiệp vụ, có phẩm chất đạo đức tốt, xây dựng đội ngũ cán bộ đảm bảo có tính kế thừa để đảm đương được các nhiệm vụ trong tương lai.
- Chất lượng sản phẩm: Duy trì tốt việc áp dụng hệ thống ISO 9001-2008 một cách thường xuyên và phải được tuyên truyền quán triệt đến tận từng CBCNV.
- Nâng cao an toàn lao động trên các công trình.
- Đảm bảo duy trì tốt lưu chuyển của dòng tiền. Tăng tích lũy để cơ cấu lại các nguồn vốn.
- Tổ chức hưởng ứng các hoạt động chào mừng các ngày lễ trong năm, kết hợp với Công đoàn phát động các phong trào thi đua yêu nước, tiếp tục đẩy mạnh phong trào học tập và làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh, phong trào phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật trong toàn công ty nhằm tạo thêm động lực thúc đẩy việc hoàn thành vượt mức nhiệm vụ



sản xuất kinh doanh của đơn vị, nâng cao đời sống chính trị và tinh thần của tập thể CBCNV.

- Năm 2017 tiếp tục là một năm còn nhiều khó khăn và thử thách tuy vậy với tiền đề có sẵn của công ty, sự hỗ trợ, giúp đỡ của lãnh đạo Tỉnh ủy, HĐND Tỉnh, UBND Tỉnh, các sở, ban, ngành của Tỉnh, UBND TP Vũng tàu, sự tạo điều kiện của Các ngân hàng, sự hỗ trợ của các đơn vị bạn cùng với nỗ lực của tập thể CBCNV công ty chúng ta sẽ phấn đấu ổn định và phát triển sản xuất hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch năm 2017.



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

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2016 mặc dầu có sự khởi sắc của thị trường BĐS, tuy nhiên vẫn còn đó rất nhiều khó khăn, việc hỗ trợ cho sự phục hồi của thị trường BĐS vẫn còn chậm chạp. Thị trường chứng khoán trong năm thanh khoản có xu hướng ốt hơn, nhà nước đã công bố hỗ trợ nhiều mặt ở tầm vĩ mô, tuy nhiên tâm lý các nhà đầu tư vẫn còn nhiều e ngại, đặc biệt là đối với các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán không phải là giải pháp khả thi trong giai đoạn hiện nay.

Tuy vậy, vượt qua các khó khăn, bằng kinh nghiệm hơn 26 năm hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản tại thị trường BR – VT, cũng như việc đã xây dựng được một thương hiệu uy tín suốt bao năm qua, Công ty đã tiếp tục chủ động phối hợp với các ngân hàng(BIDV, Vietinbank...) hướng dẫn, giúp đỡ khách hàng giải tỏa các vướng mắc, thủ tục giấy tờ giúp khách hàng được tiếp cận và giải ngân gói vay 30.000 tỷ khi mua nhà tại dự án Chung cư Bình An. Hỗ trợ khách hàng trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay khác khi mua nhà tại chung cư Bình Giã, đất nền Phú Mỹ. Đẩy mạnh công tác bán hàng tại dự án khu đô thị Phú Mỹ (đặc biệt là việc chuyển nhượng 02 lô đất lớn tại dự án này)....Nhờ đó, năm 2016 công ty đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đã được đại hội đồng cổ đông giao.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Trong năm 2016, Ban Giám đốc Công ty có vai trò to lớn trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Thực hiện đầy đủ, đúng chỉ đạo của HĐQT đã đề ra.

3. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT quản trị

a. Trong năm 2017: HĐQT đã đưa ra các mục tiêu như sau:



GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	• 690 tỷ đồng
DOANH THU	• 605 tỷ đồng (126% thực hiện 2016)
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	• 80 tỷ đồng (120% thực hiện 2016)
THU NHẬP BÌNH QUÂN	• 8 triệu đồng/người/tháng

b. Dài hạn:

Đưa thương hiệu HODECO thành một công ty hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản hàng đầu tại Việt Nam.

HODECO luôn cung cấp cho mọi người, mọi nhà những sản phẩm là căn hộ, biệt thự đáp ứng với ước mơ, nguyện vọng của khách hàng, tạo cho khách hàng hưởng được trọn niềm tin khi đến với sản phẩm của Công ty đồng thời cũng là niềm tin của những Cán bộ, công nhân viên làm việc với Công ty.

➤ **Đối với khách hàng:**

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

➤ **Đối với Công ty:**

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

➤ **Đối với Cán bộ Công nhân viên:**

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



V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

a. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông: ĐOÀN HỮU THUẬN, 60 tuổi
Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc

(Xem phần Ban điều hành)



Ông: TRẦN QUỐC TẠO, 55 tuổi
Phó chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

(Xem phần Ban điều hành)



Bà: BÙI THỊ THỊNH, 56 tuổi
Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng

(Xem phần Ban điều hành)



Ông: LÊ VIẾT LIÊN, 48 tuổi
Thành viên HĐQT, Giám đốc kinh doanh

Sinh ngày: 06/10/1969

Quê quán: Quỳnh Phương – Quỳnh Lưu -
Nghệ An

Thường trú: A2001, chung cư 21 tầng,
TTTTM, P7, Tp.VT

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế



Quá trình công tác:

Năm 1987-1992: Sinh viên trường Kinh tế Quốc dân Hà Nội

Năm 1993-1996: Ban quản lý công trình xây dựng BR-VT

Năm 1996-1997: Công ty tư vấn Đầu tư & Xây dựng Tổng hợp

Năm 1997-Nay: Công ty cổ phần Phát Triển Nhà BR-VT

Với cương vị Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc kinh doanh, Ông chịu trách nhiệm lên kế hoạch và chịu trách nhiệm về hoạt động kinh doanh của công ty. Ông phụ trách mảng công bố thông tin công ty đến cổ đông.

Ông Liên tốt nghiệp cử nhân kinh tế Đại học Kinh tế quốc dân Hà Nội và có nhiều kinh nghiệm hiểu biết trong lĩnh vực xây dựng. Ông từng công tác tại Ban quản lý công trình xây dựng Bà Rịa Vũng Tàu từ 1993 đến 1996, Công ty Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Tổng hợp từ 1996 đến 1997 và tham gia HODECO từ 1997 đến nay.

Ông Lê Viết Liên hiện là Phó chủ tịch HĐQT Công ty CP Xây dựng – BĐS Hodeco (là Công ty con của Công ty) và là chủ tịch HĐQT Công ty CP Đại Hồng Sơn.

Hiện tại Ông đang nắm giữ 951.363 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 2,11% trên tổng cổ phần HDC.

Ông: ĐOÀN HỮU HÀ VINH, 30 tuổi

***Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Trưởng phòng
Dự án - Đầu tư***

Sinh ngày: 19/07/1987

Quê quán: Hà Tĩnh



Thường trú: 110/12A Phạm Hồng Thái p7 tp Vũng Tàu.

Số ĐT: 064.3856274-117

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện



Quá trình công tác:

Từ 02/2006 - 09/2011: Du học tại trường Khoa học ứng dụng Saxion Hà Lan

Từ 10/2011 - 03/2014: kỹ sư điện – P.Dự án Công ty CP Phát triển nhà BR-VT

Từ 03/2014 - 05/2015: Phó phòng dự án Công ty CP Phát triển nhà BR-VT

Từ 06/2015 - 12/2015 : Trưởng phòng Đầu tư - tài chính Công ty CP Phát triển nhà BR-VT

Từ 01/2016 đến nay: Trưởng phòng Dự án - Đầu tư Công ty CP Phát triển nhà BR-VT

Chức vụ hiện tại: TV.HĐQT kiêm Trưởng phòng Dự án – Đầu tư.

Hiện nay, ông đang đảm nhận thêm chức danh thành viên HĐQT Công ty CP Xây dựng – Bất động sản HODECO.

Hiện tại Ông đang nắm giữ 317.625 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 0,70% trên tổng cổ phần HDC.

Ông: NGUYỄN HOÀNG THIÊN TRÚC, 41 tuổi

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

Sinh ngày: 14/04/1976

Quê quán: TP.Hồ Chí Minh

Thường trú: 79/26 Đường số 12, P.Bình An, Quận 2, TP.HCM

Trình độ chuyên môn: Kế toán



Quá trình công tác:

Từ 8/1998 - 10/2000: Thư ký Ban QL dự án Core Banking, Ngân

hàng Á Châu

Từ 10/2000 – 2/2002: Trưởng nhóm phân tích dự đầu, Petrosin Việt Nam

Từ 2/2002 – 2/2003: Chuyên viên IT, Công ty Dược phẩm ICA Việt Nam

Từ 2008 – 2013: Trưởng phòng Kiểm soát nội bộ, CTCP Chứng khoán Kim Eng

Từ 2003 – 08/2015 : Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Chứng khoán Maybank Kim Eng.

Từ 12/2015 đến nay : TV.HĐQT Công ty CP Phát triển nhà BR-VT

Hiện tại Ông đang nắm giữ 1.100 cổ phần HDC.

Ông: YOSTINUS TOMI ARYANTO, 40 tuổi
Thành viên Hội đồng quản trị (thành viên độc lập)



Sinh ngày: 07/12/1977

Nơi sinh: Kulonprogo , Yogyakarta

Thường trú : Jalan M. Yusuf II No 45, Depok, West Java, Indonesia

Quá trình công tác:

1997-1998: Nhân viên thực tập tại Quỹ hỗ trợ pháp lý Indonexia

1999-2000: Trợ giảng tại khoa chính trị, giảng viên khoa học xã hội và chính trị Trường đại học Indonexia

2000-2001: Thành viên tổ chức tình nguyện viên văn phòng đệ nhất phu nhân

2001 đến nay: Nhà báo



B. CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ngày 28/03/2014, Hội đồng quản trị Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định thành lập tiểu ban “nghiên cứu chiến lược đầu tư” của Công ty; Với vấn đề nhân sự, tiền lương, hiện tại HĐQT chưa phân công thành viên HĐQT độc lập phụ trách vấn đề này.

C. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2016 - 2020 hiện nay bao gồm 07 thành viên:

- ❖ Ông Đoàn Hữu Thuận – Chủ tịch HĐQT
- ❖ Ông Trần Quốc Tạo – Phó chủ tịch HĐQT
- ❖ Ông Lê Viết Liên – Thành viên
- ❖ Bà Bùi Thị Thịnh – Thành viên
- ❖ Ông Đoàn Hữu Hà Vinh
- ❖ Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc
- ❖ Ông Yostinus Tomi Aryanto

Trong năm 2016 HĐQT Công ty trên cơ sở nhiệm vụ phân công, các thành viên trong hội đồng đã thực hiện trách nhiệm theo điều lệ tổ chức hoạt động của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà. Cụ thể HĐQT đã thực hiện các nhiệm vụ cơ bản sau

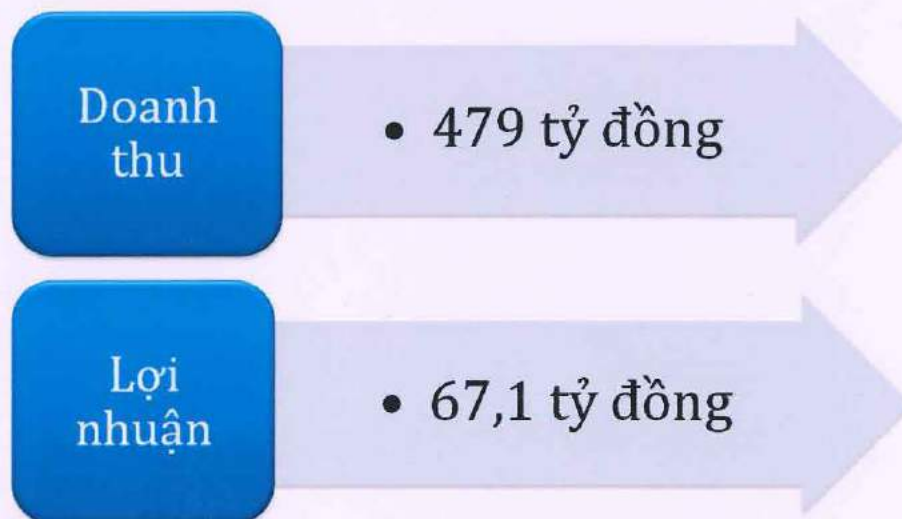
➤ Về công tác tổ chức bộ máy hoạt động của công ty:

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

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

Trong năm 2016 HĐQT cùng BGD đã tiến hành 10 buổi họp chung nhằm đánh giá, nhận xét tình hình sản xuất kinh doanh của công ty trong thời gian qua. Đồng thời, HĐQT đã có những ý kiến chỉ đạo trực tiếp đến BGD và tiếp tục theo dõi, giám sát, định hướng và chỉ đạo đối với việc quản lý và điều hành hoạt động của Ban Giám đốc trong thời gian tới. Như chỉ đạo công tác chuẩn bị cho Đại hội cổ đông thường niên năm 2016, chỉ đạo công tác kinh doanh tại các dự án mà công ty đang triển khai như Lô A Chung cư NKKN, Ngọc Tước, Khu nhà ở Tây 3/2, Khu đô thị mới Phú Mỹ, chung cư Bình An, chung cư Bình Giã...đặc biệt chỉ đạo BGD làm việc với các ngân hàng thúc đẩy việc hỗ trợ khách hàng mua nhà tại dự án Chung cư Bình An hoàn thành việc giải ngân gói vay ưu đãi khi mua các căn hộ dưới 1,05 tỷ đồng và bàn giao nhà cho các khách hàng theo đúng tiến độ đã đề ra

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



➤ **Đánh giá chung hoạt động của HĐQT:**

Bám sát nghị quyết của Đại Hội Đồng cổ đông, triển khai thực hiện kế hoạch đề ra theo đúng các quy định hiện hành. Nhạy bén và năng động trong công tác điều hành. Tuy vậy do tình hình kinh tế chung khó khăn năm nên



kết quả sản xuất kinh doanh của công ty chưa hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch đề ra.

➤ **Vai Trò Lãnh Đạo Của Từng Cá Nhân Trong HĐQT:**

Có 5/7 thành viên HĐQT đồng thời kiêm nhiệm các chức vụ Lãnh đạo, Quản lý trong Công ty nên các thành viên ý thức được trách nhiệm của mình để phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ mà các cổ đông tin tưởng và giao phó.

Trong công tác Lãnh đạo, vai trò cá nhân của từng người là rất quan trọng, không những biết lắng nghe ý kiến, sàng lọc các đề xuất để đưa ra chiến lược của Công ty, mà còn là đầu mối của sự thống nhất quan điểm.

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

➤ **Tóm lại:**

Năm 2016 tiếp tục là một năm khó khăn đối với các doanh nghiệp nói chung và đặc biệt đối với các doanh nghiệp kinh doanh BĐS nói riêng. Với các khó khăn như đã nêu trong phần thực hiện kế hoạch nhưng Công ty vượt qua và đã giữ vững hoạt động, ổn định sản xuất. Lợi nhuận đạt được như kế hoạch đề ra đã thể hiện một sự cố gắng nỗ lực của tập thể HĐQT trong công tác quản trị điều hành công ty trong giai đoạn khó khăn vừa qua.

Trong năm 2016, HĐQT đã thông qua các nội dung quan trọng:



Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	15 NQ.HĐQT	28/01/2016	Thông qua kết quả SXKD năm 2015, kế hoạch SXKD năm 2016 và kế hoạch mua cổ phiếu quỹ
2	19 NQ.HĐQT	01/03/2016	Tổ chức đại hội cổ đông thường niên năm 2016
3	27 NQ.HĐQT	09/05/2016	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức
4	34 NQ.HĐQT	13/06/2016	Tạm hoãn triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức
5	35 NQ.HĐQT	15/06/2016	Lựa chọn đơn vị kiểm toán
6	38 NQ.HĐQT	14/07/2016	Thông qua mua cổ phiếu quỹ
7	259 NQ.HĐQT	10/10/2016	Tiếp tục triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2015

Trong năm 2016, các thành viên HĐQT độc lập không điều hành có nhiều đóng góp quan trọng. Tích cực tham gia các cuộc họp và đưa ra các ý kiến đóng góp về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.



d. HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Không có.

e. DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY. DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT THAM GIA VỀ CÁC CHƯƠNG TRÌNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY TRONG NĂM

2. BAN KIỂM SOÁT

a. THÀNH VIÊN CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ông: HỒ VIỆT THỜI, 62 tuổi

Trưởng Ban Kiểm soát kiêm Chánh Văn phòng

Sinh ngày: 05/10/1955

Quê quán: Nghệ An

Thường trú: Số 3 Lô D, Khu Biệt thự Ngọc Tước II,

Đường Trần Văn Thời, P.8, TP.Vũng Tàu

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế



Quá trình công tác :

Năm 1975-1981: Bộ đội đóng quân tại Quảng Trị, Trung-Lào

Năm 1981-2001: Cán bộ công ty quản lý nhà đất (nay là công ty cổ phần Phát Triển Nhà BR-VT)

Năm 2001-2010: Thành viên HĐQT công ty cổ phần Phát Triển Nhà BR-VT

Năm 2010 đến nay: Thành viên BKS Công ty CP Phát Triển Nhà BR-VT (từ 04/2011 đến 01/2016: Giám đốc Nhân sự)

Từ 01/2016: Nghỉ hưu theo chế độ

Chức vụ hiện tại: Trưởng BKS

Trên cương vị Trưởng ban kiểm soát công ty, Ông chịu trách nhiệm thay mặt Đại hội đồng cổ đông giám sát, đánh giá công tác điều hành, quản lý của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc theo đúng các qui định trong Điều lệ công ty, các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông và giám sát các hoạt động tại văn phòng công ty.

Ông Thới công tác tại HODECO từ năm 1981 đến nay. Ông Thới tốt nghiệp cử nhân quản trị kinh doanh.

Hiện tại Ông đang sở hữu 293.484 cổ phần HDC.

Ông: HOÀNG CHUNG KIÊN, 36 tuổi

Thành viên Ban kiểm soát kiêm Trưởng phòng Kế hoạch - Kỹ thuật



Sinh ngày: 05/11/1981

Quê quán: Phú Thọ

Thường trú: 16 Kha Vạn Cân, Phường 7, TP. Vũng Tàu

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng, Cử nhân Luật, Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác :

Năm 2005 - 2009: Cán bộ kỹ thuật Công ty CP Phát triển nhà BR-VT

Năm 2009 - 2010: Phó Giám đc XN XD số 2 của Công ty (nay là Cty CP



Xây dựng - Bất động sản (HUDCO)

Năm 2010 đến tháng 5/2015: Phó phòng Kế hoạch kỹ thuật Công ty

Từ tháng 6/2015 đến nay: Trưởng phòng Kế hoạch kỹ thuật Công ty

Chức vụ hiện tại: Thành viên Ban kiểm soát kiêm Trưởng phòng Kế hoạch kỹ.

Hiện tại Ông đang sở hữu 62.728 cổ phần HDC.

Ông: NGUYỄN TẤN TÀI, 32 tuổi

Thành viên Ban kiểm soát



Sinh ngày: 26/04/1985

Thường trú: 11 đường 9B, Phường An Phú, Q.2, TP.HCM

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác :

Từ 2011 đến nay: Chuyên viên Đầu tư Chi nhánh Sài Gòn – SCIC

Từ 4/5/2013: Thành viên BKS – Công ty CP Thương nghiệp Cà Mau

Chức vụ hiện tại: Thành viên Ban Kiểm Soát Công ty

B. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2016, Ban Kiểm soát đã chủ động thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty trên cơ sở các quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế quản trị của công ty; kế hoạch kiểm tra, giám sát hàng quý, sáu tháng; phân công trách nhiệm cho từng thành viên Ban Kiểm

soát thực hiện theo các chức trách nhiệm vụ đã được quy định.

Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh; giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016; giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các quy chế nội bộ của công ty và Pháp luật của Nhà nước và công tác tài chính doanh nghiệp.

Cử đại diện tham gia các cuộc họp HĐQT, giao ban hàng tuần của công ty.

Kiểm tra kết quả sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, về năng lực bảo toàn và phát triển nguồn vốn của công ty và các đơn vị thành viên do công ty góp vốn.

◆ **Kết quả giám sát tình hình kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016:**

Mặc dù năm 2016, Công ty vẫn đứng trước nhiều khó khăn thử thách như: việc đền bù giải phóng mặt bằng còn nhiều khó khăn; tình hình cung vượt cầu trên địa bàn khi các doanh nghiệp lớn giới thiệu ra thị trường hàng nghìn căn hộ như DIC, Hưng Thịnh, Sơn Thịnh...; gói 30.000 tỷ đồng ngưng giải ngân vào đầu tháng 6/2016 làm cho tình hình thị trường ở phân khúc trung bình gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, doanh thu từ mảng kinh doanh chính của Công ty (bất động sản) trong năm 2016 tăng hơn 10% so với thực hiện năm 2015 do công tác bán hàng hiệu quả tại các dự án căn hộ và đất nền như:

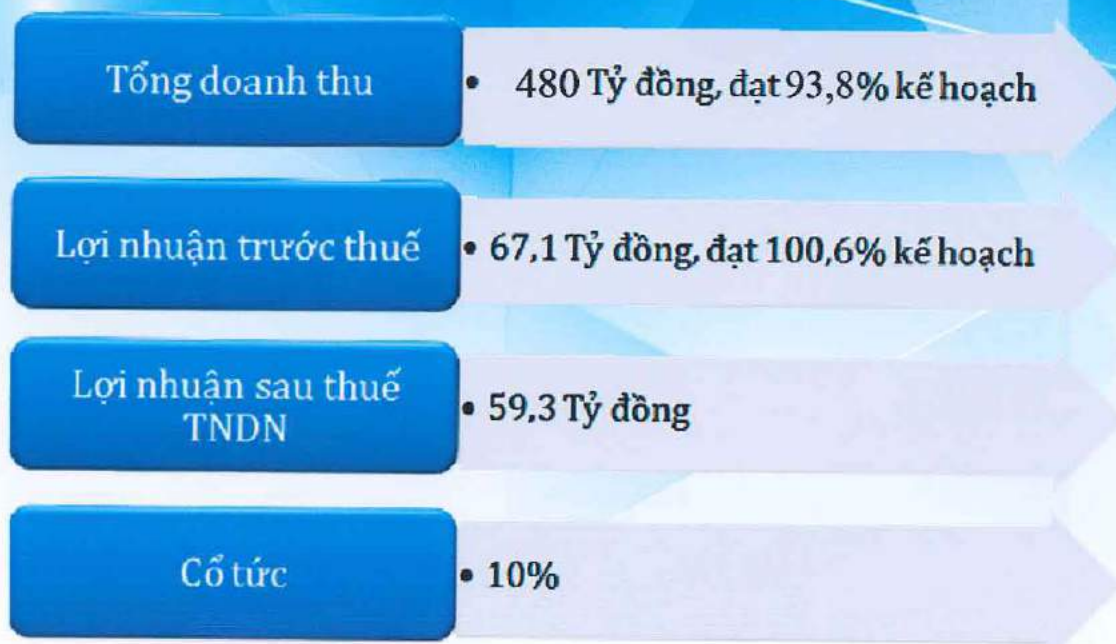
- Khu đô thị Phú Mỹ: bán 62 lô liên kế và biệt thự,
- Chung cư Bình An: bán 217/378 căn hộ,
- Chung cư lô A 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa: bán 7 căn,
- Khu biệt thự Ngọc Trúc: bán 04 căn còn lại.

Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động xây dựng của công ty tăng 19,19% so với thực hiện năm 2015 nhờ việc công ty tích cực tìm



kiểm công trình để tăng doanh thu bất kỳ lúc nào.

📌 Các chỉ tiêu chủ yếu:



♦ Về tình hình thực hiện đầu tư năm 2016:

Năm 2016, công ty đã rà soát, đánh giá lại nhu cầu và hiệu quả công tác đầu tư các dự án đồng thời điều chỉnh đầu tư, giảm tiến độ đầu tư và tập trung vào công tác nghiên cứu chiến lược đầu tư, thăm dò, khảo sát, lấy ý kiến thăm dò khách hàng.

♦ Kết quả giám sát về mặt tài chính:

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 của công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa-Vũng Tàu đã được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Nam Việt. Báo cáo tài chính hợp nhất 2016 của công ty đã được kiểm toán và soát xét bởi công ty TNHH kiểm toán TTP (được đổi tên từ công ty

TNHH Kiểm toán ASC), là công ty kiểm toán độc lập được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán các công ty niêm yết. Theo ý kiến kiểm toán viên, báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 của

công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của công ty tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Kết quả hoạt động năm 2016 của công ty như sau:

Chỉ tiêu	Thực hiện		Kế hoạch 2016	So sánh	
	Năm 2015	Năm 2016		TH 2016/2015	TH 2016/KH 2016
Tổng Doanh thu	428,1	480	512	112,1	93,75
LNTT	60,7	67,1	66,7	110,5	100,6
LNST	48,6	59,3		122,0	
Cổ tức	10%	10%	10%	100	100

Năm 2016, tuy doanh thu thực hiện chỉ đạt 94,2% kế hoạch nhưng vượt gần 13% so với mức thực hiện năm 2015; ; tỷ suất lợi nhuận gộp giảm nhẹ còn 22,22% so với 23,70% của lợi nhuận gộp năm 2015 nhưng do tỷ trọng chi phí tài chính/DT và Chi phí QLDN/DT giảm lần lượt 42.85% và 13,42% nên Lợi nhuận trước thuế đạt đến 66,7 tỷ đồng, vượt 0,6% kế hoạch và tăng hơn 10% so với thực hiện năm 2015.



 Một số chỉ tiêu tài chính

ĐVT: lần

Chỉ tiêu	2015	2016
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
• Tỷ suất thanh toán tiền mặt	0,06	0,08
• Tỷ suất thanh toán nhanh	0,61	0,94
• Tỷ suất thanh toán hiện thời	2,77	3,09
Chỉ tiêu cơ cấu vốn		
• Vốn vay dài hạn/Vốn CSH	0,26	0,49
• Vốn vay dài hạn/Tổng Tài sản	0,14	0,23
• Công nợ ngắn hạn/Vốn CSH	0,62	0,64
• Công nợ ngắn hạn/Tổng Tài sản	0,33	0,30
• Tổng công nợ/Vốn CSH	0,89	1,13
• Tổng công nợ/Tổng Tài sản	0,47	0,53
Hiệu quả quản lý		
• ROE %	7,78	8,92
• ROA %	3,97	4,43
• Hệ số quay vòng phải thu khách hàng	3,77	2,93
• Thời gian trung bình thu tiền khách hàng (ngày)	97,00	125,00
• Hệ số quay vòng HTK	0,37	0,42
• Thời gian trung bình xử lý HTK (ngày)	974,00	866,00
• Hệ số quay vòng phải trả nhà cung cấp	8,27	8,99
• Thời gian trung bình thanh toán cho nhà cung cấp (ngày)	44,00	41,00
• Hệ số vòng quay tài sản	0,35	0,37

• **Hệ số vòng quay vốn CSH**

0,69

0,74

✦ **Hiệu quả hoạt động của các công ty con, công ty liên kết:**

Công ty CP Bê tông & Xây lắp HODECO đạt kết quả tốt hơn các năm trước: doanh thu, lợi nhuận tăng so với thực hiện năm 2015, lần lượt là 17% và 10%; lợi nhuận sau thuế đạt 2.620 triệu đồng, dự kiến chia cổ tức là 8-10% VDL.

Công ty Xây dựng- Bất động sản đạt kết quả tốt hơn các năm trước, doanh thu và lợi nhuận lần lượt đạt so với năm trước khá cao, cụ thể là doanh thu đạt 35.000/12.000 triệu đồng, lợi nhuận 544 triệu đồng/64 triệu đồng trước thuế. Tuy nhiên so với kế hoạch của năm 2016, thực hiện chỉ đạt lần lượt là 58,3% và 83,3%; lợi nhuận sau thuế đạt là 415 triệu đồng nên công ty không chi cổ tức.

Riêng đối với công ty liên kết (công ty CP Đầu tư-Xây dựng HODECO) chỉ đạt lợi nhuận sau thuế 1.348 triệu đồng dự kiến công ty sẽ chi trả cổ tức cho cổ đông là 7% VDL.

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

Trong năm 2016, Hội Đồng Quản trị (HĐQT) và Ban điều hành (BDH) đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật. Cụ thể:

HĐQT và BDH đã hoạch định mục tiêu, chiến lược hoạt động, xây dựng triển khai kịp thời các chính sách, chủ trương phù hợp theo diễn biến của thị trường. Trong năm HĐQT đã tiến hành tổ chức các cuộc họp thường kỳ và thống nhất ban hành 07 Nghị quyết, đưa ra những quyết định chỉ đạo kịp thời nhằm tháo gỡ những vướng mắc đảm bảo hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả.

BDH thực hiện tốt Nghị quyết, quyết định của HĐQT, điều hành quản lý, pht huy và sử dụng hiệu quả các nguồn lực về vốn, tài sản và lao động



của công ty, thực hiện tốt nghĩa vụ với nhà nước và các chính sách cho người lao động.

◆ **Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát và Hội đồng quản trị:**

Năm 2016, Ban kiểm soát đã tham dự và giám sát các nội dung tài liệu cuộc họp được gửi kèm theo thư mời các thành viên BKS dự họp HĐQT; trực tiếp nắm được đầy đủ các nội dung Nghị quyết, các quyết định của HĐQT và Tổng giám đốc công ty một cách đầy đủ.

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

◆ **Kiến nghị về hoạt động điều hành của công ty:**

Đề nghị Công ty tiếp tục tăng cường các biện pháp thu hồi công nợ, tăng cường công tác quản trị nợ mới phát sinh để hạn chế phát sinh nợ xấu và rủi ro tài chính; đồng thời có trách nhiệm theo dõi và xử lý nợ xấu kịp thời, đảm bảo đúng chế độ quy định.

Đề nghị Hội đồng quản trị Công ty và BDH tiếp tục phát huy hiệu quả công tác quản trị, điều hành; kịp thời tiếp tục có giải pháp quản lý phù hợp, nhằm ổn định và nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty trong năm 2017.

Về cơ cấu tổ chức: nhằm tăng cường hiệu quả trong công tác sắp xếp nhân sự, giảm chi phí, gia tăng hiệu quả Công ty. Đề nghị BDH nghiên cứu sắp xếp lại cơ cấu tổ chức và nhân sự của Xí nghiệp dịch vụ - du lịch cho phù hợp, do thời gian vừa qua Xí nghiệp đã chuyển sang hình thức giao khoán quản lý một số dịch vụ nên việc tính toán cắt giảm nhân sự dư thừa và sắp xếp lại cơ cấu tổ chức xí nghiệp là cần thiết là cần thiết.



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

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

✚ Kế hoạch thực hiện năm 2016

- Thù lao của HĐQT và BKS được chi trả không quá 1,4 tỷ đồng.
- Tiền thưởng của HĐQT: Không được thưởng nếu không hoàn thành kế hoạch. Nếu hoàn thành kế hoạch được thưởng 1% trên lợi nhuận sau thuế. Nếu hoàn thành vượt kế hoạch sẽ được thêm 10% phần vượt kế hoạch lợi nhuận sau thuế.

✚ Kết quả thực hiện:

- ❖ Thù lao HĐQT và BKS: 1,377 tỷ đồng, bằng 98,35% kế hoạch năm.
- ❖ Tiền thưởng HĐQT: 571.806.140 triệu đồng (sẽ được lấy ý kiến tại đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017)
- ❖ Trong năm 2016, số tiền lương Ban điều hành nhận được là 1.300 triệu đồng. Cụ thể như sau:

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

- Chủ tịch HĐQT: 22 triệu đồng/tháng
- Phó Chủ tịch HĐQT: 16 triệu đồng/tháng
- Từng thành viên HĐQT: 11 triệu đồng/tháng
- Trưởng Ban kiểm soát: 11 triệu đồng/tháng
- Từng thành viên Ban kiểm soát: 6 triệu đồng/tháng

Tiền lương của Ban điều hành:

- Tổng giám đốc: 43,745 triệu đồng/tháng
- Phó Tổng Giám đốc: 33,605 triệu đồng/tháng
- Kế toán trưởng: 31,020 triệu đồng/tháng



b) Giao dịch cổ phiếu của công ty đang niêm yết

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Đoàn Hữu Hà Vinh	Con ông Đoàn Hữu Thuận - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty	258.750	0,63	317,625	0,70	- Mua thêm 30.000 cổ phiếu. - Nhận thêm 28.875 cổ phiếu trả cổ tức năm 2016 với tỷ lệ 10%.
2	Hoàng Thanh Hải	Em Ông Hoàng Chung Kiên - Thành viên BKS	28.974	0,07	4	0,00	- Đợt 1 từ 13/01/2016 đến 05/02/2016 bán 13.000 cổ phiếu - Đợt 2 từ 26/09/2016 đến 25/10/2016 bán 15.970 cổ phiếu
3	Lương Thị Phương	Vợ Ông Hồ Viết Thới - Trưởng BKS	117.254	0,29	117.179	0,26	- Đợt 1 từ 27/09/2016 đến 26/10/2016 bán 3.000 cổ phiếu - Đợt 2 từ 01/12/2016 đến 30/12/2016 bán 8.500 cổ phiếu - Nhận thêm 11.425 cổ phiếu trả cổ tức năm 2015 với tỷ lệ 10%.

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

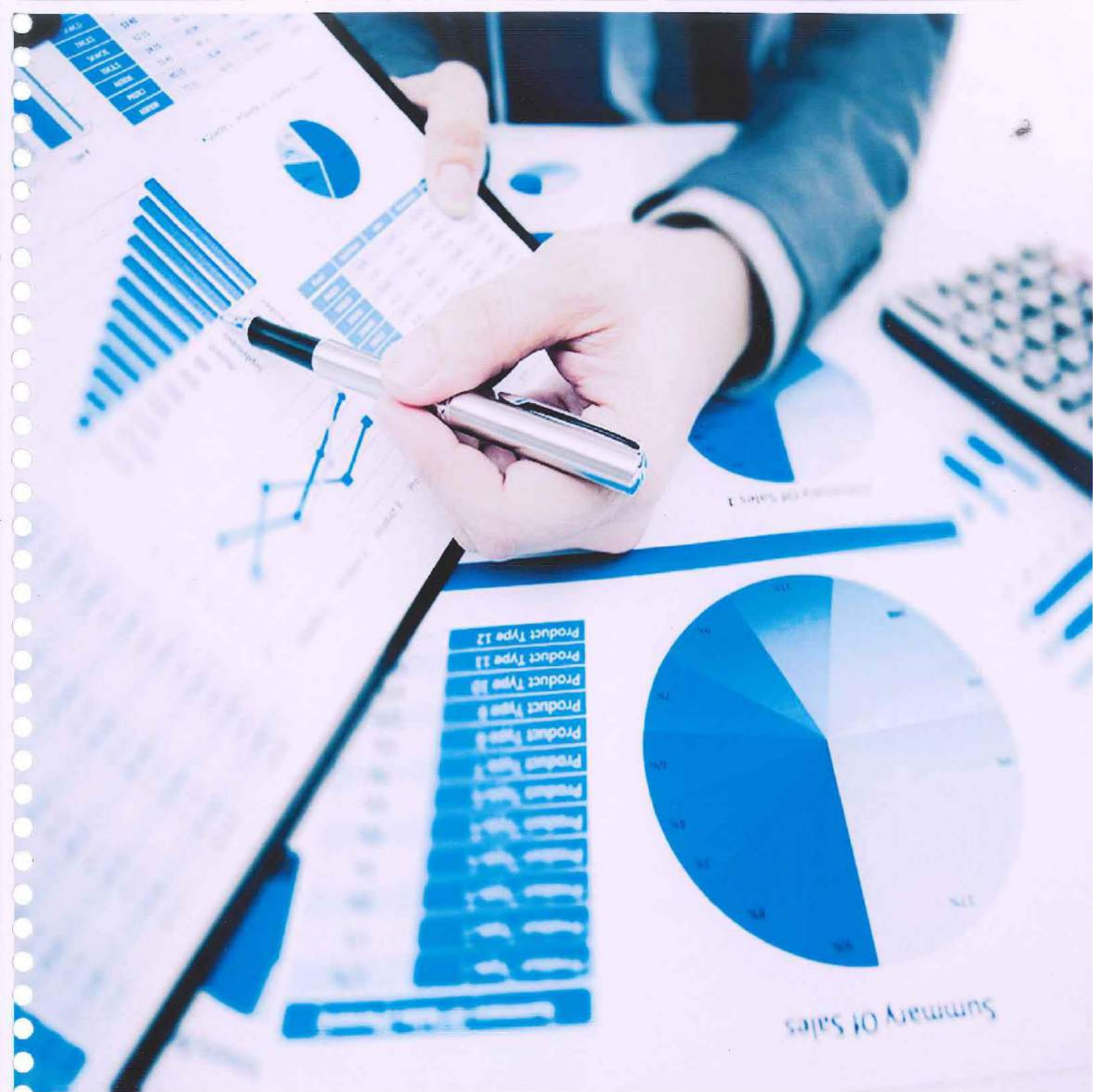
Trong năm 2016, Công ty tiếp tục làm việc với các công ty con, công ty liên kết thực hiện các hợp đồng đã được ký kết. Cụ thể:

Công ty CP Đầu tư và xây dựng HODECO thi công phần móng và xây dựng chung cư Bình Giã. Tiếp tục công tác bảo trì định kỳ tại Lô A, B chung cư Nam Kỳ Khởi Nghĩa.

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Thực hiện nghiêm túc và đầy đủ.





VI. BẢO CẢO TÀI CHÍNH

VI. BẢO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

a. Ý kiến kiểm toán

Số: 126 /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2016
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu*

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 06 tháng 02 năm 2017, từ trang 7 đến trang 49, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2017

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN ASC

Phó Tổng Giám đốc



Lê Phương Anh

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0739-2017-133-1*

Kiểm toán viên

Hoàng Thị Khánh Vân

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số 0371-2017-133-1*

b. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Quý cổ đông quan tâm vui lòng truy cập theo đường dẫn sau để xem báo cáo tài chính đầy đủ: www.hodeco.vn \Rightarrow Quan hệ cổ đông \Rightarrow Báo cáo tài chính \Rightarrow Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2016.



VI.II BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

a. Ý kiến kiểm toán

Số: 127 /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 14 tháng 03 năm 2017, từ trang 7 đến trang 50, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày tháng 03 năm 2017

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc



Lê Phương Anh

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0739-2017-133-1

Kiểm toán viên

CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Hoàng Thị Khánh Vân

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0371-2017-133-1

b. Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý cổ đông quan tâm vui lòng truy cập thao đường dẫn sau để xem báo cáo tài chính đầy đủ:

www.hodeco.vn ⇨ Quan hệ cổ đông ⇨ Báo cáo tài chính ⇨ Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2016

VII. KẾT LUẬN

Trên đây là Bản Báo cáo thường niên năm 2016, trong đó nêu rõ toàn bộ thông tin về công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu theo đúng chuẩn mực báo cáo thường niên theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính *Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán./.*

Vũng Tàu, ngày 10 tháng 4 năm 2017

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Đoàn Hữu Chuẩn

Hải Âm

trọn niềm tin





CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU



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



064 3856 274



064 3856 205



www.hodeco.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Của **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ**
BÀ RIA - VŨNG TÀU
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 50

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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 22, ngày 13 tháng 01 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Tên tiếng Anh : Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company
Tên viết tắt : HODECO
Trụ sở chính : Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P.7, TP. Vũng Tàu
Điện thoại : 064.3856274 – 064.3850091
Fax : 064.3856205
E-Mail : info@hodeco.vn
Web : www.hodeco.com.vn

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

Vốn pháp định : 6.000.000.000 đồng Việt Nam
Vốn điều lệ : 450.789.260.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 45.078.926 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

Tên Chi nhánh: Xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch. Địa chỉ: 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.

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 2 Trương Công Định, TP. Vũng Tàu	51%
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	số 59-61 Nguyễn Tri Phương, TP. Vũng Tàu	60%
Công ty liên kết		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	số 203 Lê Hồng Phong, TP. Vũng Tàu	35%

Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính

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

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch	Bổ nhiệm lại ngày 16/4/2016
Ông Trần Quốc Tạo	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 16/4/2016
Bà Bùi Thị Thịnh	Ủy viên	Bổ nhiệm lại ngày 16/4/2016
Ông Dương Ngọc Thanh	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 16/4/2016
Ông Lê Viết Liên	Ủy viên	Bổ nhiệm lại ngày 16/4/2016
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên	Bổ nhiệm lại ngày 16/4/2016
Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc	Ủy viên	Bổ nhiệm lại ngày 16/4/2016
Ông Yostinus Tomi Aryanto	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 16/4/2016

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đoàn Hữu Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Trần Quốc Tạo	Phó Tổng Giám đốc

Ban kiểm soát

Ông Hồ Viết Thới	Trưởng ban	Bổ nhiệm lại ngày 16/4/2016
Ông Hoàng Chung Kiên	Kiểm soát viên	Bổ nhiệm lại ngày 16/4/2016
Ông Nguyễn Tấn Tài	Kiểm soát viên	Bổ nhiệm lại ngày 16/4/2016

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đoàn Hữu Thuận.

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP (được đổi tên từ Công ty TNHH Kiểm toán ASC). Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám Đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo Thông Tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 của Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 50 kèm theo.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc, ✓



Tổng Giám đốc
Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 14 tháng 03 năm 2017



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 127 /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 14 tháng 03 năm 2017, từ trang 7 đến trang 50, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2017

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
Phó Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên



Lê Phương Anh
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0739-2017-133-1

Hoàng Thị Khánh Vân
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0371-2017-133-1

Mẫu số: B 01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối năm	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.313.658.135.731	1.089.645.441.017
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	27.590.961.767	17.355.929.814
111	Tiền		27.590.961.767	17.355.929.814
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		3.458.281.550	2.611.451.702
121	Chứng khoán kinh doanh	V.2a	4.976.094.866	4.976.094.866
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2a	(1.517.813.316)	(2.364.643.164)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		368.159.485.927	216.636.135.407
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	205.115.635.762	121.989.515.067
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	93.595.511.126	22.693.760.557
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.5	75.156.259.780	77.462.617.869
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(5.707.920.741)	(5.509.758.086)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	Hàng tồn kho	V.6	913.101.083.050	852.899.223.881
141	Hàng tồn kho		913.400.130.669	853.198.271.500
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(299.047.619)	(299.047.619)
150	Tài sản ngắn hạn khác		1.348.323.437	142.700.213
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	1.348.323.437	42.990.000
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	99.710.213
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		110.488.339.967	107.559.594.523
210	Các khoản phải thu dài hạn		-	-
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		-	-
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	Tài sản cố định		47.257.509.246	45.445.507.840
221	Tài sản cố định hữu hình	V.8	40.166.491.246	38.583.289.840
222	Nguyên giá		96.286.636.285	90.385.067.192
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(56.120.145.039)	(51.801.777.352)
224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	Nguyên giá		-	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
227	Tài sản cố định vô hình	V.9	7.091.018.000	6.862.218.000
228	Nguyên giá		7.141.018.000	6.912.218.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(50.000.000)	(50.000.000)
230	Bất động sản đầu tư	V.10	34.975.082.680	35.756.680.944
231	Nguyên giá		41.189.097.935	41.189.097.935
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(6.214.015.255)	(5.432.416.991)
240	Tài sản dở dang dài hạn		-	-
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
250	Đầu tư tài chính dài hạn		24.807.481.508	23.971.792.419
251	Đầu tư vào công ty con		-	-
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2b	8.019.610.173	7.183.921.084
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2b	16.787.871.335	16.787.871.335
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	Tài sản dài hạn khác		3.448.266.533	2.385.613.320
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	3.329.458.300	2.266.805.087
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		118.808.233	118.808.233
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
269	Lợi thế thương mại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.424.146.475.698	1.197.205.035.540

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	NỢ PHẢI TRẢ		756.174.868.003	562.816.426.919
310	Nợ ngắn hạn		424.675.814.068	393.800.021.886
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.11	45.258.965.476	37.636.122.613
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.12	168.534.955.412	49.001.691.691
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.13	10.923.652.473	17.272.088.571
314	Phải trả người lao động		1.239.097.775	2.594.438.977
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.14	4.870.032.302	2.432.903.772
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	V.15a	517.534.119	60.339.545
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.16a	45.663.496.151	49.427.379.570
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.17a	147.765.259.328	237.051.078.721
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(97.178.968)	(1.676.021.574)
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	Nợ dài hạn		331.499.053.935	169.016.405.033
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	V.15b	279.999.998	279.999.998
337	Phải trả dài hạn khác	V.16b	1.072.274.000	805.500.000
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.17b	330.146.779.937	167.930.905.035
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		-	-
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		667.971.607.695	634.388.608.621
410	Vốn chủ sở hữu		667.971.607.695	634.388.608.621
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.18	450.789.260.000	411.131.990.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		450.789.260.000	411.131.990.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.18	87.832.553.852	87.832.553.852
413	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
415	Cổ phiếu quỹ (*)	V.18	(19.936.705.614)	(241.731.000)
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.18	64.560.542.363	59.695.702.598
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.18	67.456.998.021	59.226.874.458
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		9.366.358.478	10.617.302.928
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		58.090.639.543	48.609.571.530
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	V.18	17.268.959.073	16.743.218.713
430	Nguồn kinh phí		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.424.146.475.698	1.197.205.035.540

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 14 tháng 03 năm 2017

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2016

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	479.162.097.387	428.153.513.549
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	301.430.220	4.601.910.398
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.3	478.860.667.167	423.551.603.151
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	372.441.218.027	323.158.202.287
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		106.419.449.140	100.393.400.864
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	3.226.233.940	3.101.600.831
22	Chi phí tài chính	VI.6	8.157.555.238	12.624.827.386
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		9.004.385.086	13.374.806.486
25	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		85.689.089	(40.168.908)
26	Chi phí bán hàng	VI.7	5.386.157.283	2.228.782.110
27	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.7	27.345.452.933	27.936.129.846
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		68.842.206.715	60.665.093.445
31	Thu nhập khác		32.107.460	1.051.439.433
32	Chi phí khác		1.755.644.168	1.033.415.661
40	Lợi nhuận khác	VI.8	(1.723.536.708)	18.023.772
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		67.118.670.007	60.683.117.217
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.9	7.776.173.263	11.933.097.698
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.10	-	140.447.989
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		59.342.496.744	48.609.571.530
61	Lợi sau thuế của công ty mẹ		58.090.639.543	47.739.719.138
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.251.857.201	869.852.392
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.11	1.332	941

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 14 tháng 03 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2016

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	Lợi nhuận trước thuế		67.118.670.007	60.683.117.217
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.099.965.951	4.040.201.683
03	Các khoản dự phòng		(648.667.193)	(1.090.558.999)
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền		-	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.228.098.029)	(2.471.910.845)
06	Chi phí lãi vay		9.004.385.086	13.374.806.486
08	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLD		77.346.255.822	74.535.655.542
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(88.152.608.517)	(3.745.908.778)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(60.201.859.169)	18.836.604.622
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		21.756.184.418	(117.063.091.191)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(2.367.986.650)	(658.117.201)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	869.342.898
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.004.385.086)	(14.955.806.486)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(10.861.041.157)	(6.201.362.898)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	1.284.985.395
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.845.680.450)	(3.518.835.076)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(75.331.120.789)	(50.616.533.173)
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và tài sản dài hạn khác		(6.130.369.093)	(5.772.953.793)
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		-	(11.500.000.000)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	11.500.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(64.360.968.000)	(600.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		100.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.102.408.940	2.602.594.358
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		33.611.071.847	(3.770.359.435)
	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		(19.694.974.614)	(5.941.000)
33	Tiền thu từ đi vay		448.807.213.733	365.903.361.896
34	Tiền trả nợ gốc vay		(375.877.158.224)	(304.919.263.688)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.280.000.000)	(19.881.634.825)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		51.955.080.895	41.096.522.383

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2016

(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		10.235.031.953	(13.290.370.225)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		17.355.929.814	30.646.300.039
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	27.590.961.767	17.355.929.814

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh



Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 14 tháng 03 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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 22, ngày 13 tháng 01 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ : 450.789.260.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 45.078.926 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

2. Cấu trúc Công ty

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 liên kết				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	16 tỷ đồng	35	35

Tên đơn vị trực thuộc của Công ty: Xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch. Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1. Nguyên tắc ghi nhận

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc 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

2.2. Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán :

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

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

3. Các khoản phải thu

3.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

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

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

3.2. Lập dự phòng phải thu khó đòi

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

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

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

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

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

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

Căn cứ trích lập là Chuẩn mực kế toán số 02- “Hàng tồn kho” và 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 phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp” và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính “Sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC”.

4. Hàng tồn kho

4.1. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

4.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

4.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp Kế khai thường xuyên.

4.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

5. Chi phí trả trước

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

5.1. Công cụ, dụng cụ

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

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

5.2. Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

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

6.1. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

6.2. Tài sản cố định vô hình

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

7. Bất động sản đầu tư

7.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

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

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

7.2. Phương pháp khấu hao

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

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

8. Nợ phải trả

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

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

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

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

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

9. Vay

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

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

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

10. Vốn hoá các khoản chi phí đi vay

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

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

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	:	42.952.073.526 đồng
Trong đó:		
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	33.947.688.440 đồng
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	9.004.385.086 đồng

11. Chi phí phải trả

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

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

12. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như:

Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản;
Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ;
Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay;
Khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

13.1. Vốn góp của chủ sở hữu

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

13.2. Thặng dư vốn cổ phần

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

13.3. Cổ phiếu quỹ

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

13.4. Các quỹ

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

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

14. Phân phối lợi nhuận

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

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do

đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

15.1. Doanh thu bán hàng

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

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

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

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

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

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

15.2. Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

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

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

15.3. Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

15.5. Doanh thu xây dựng

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

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

15.6. Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

15.7. Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

16. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

17. Giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

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

18.1. Chi phí tài chính

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

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

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

Chi phí đi vay

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

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

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

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

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

19. Lợi nhuận khác

19.1. Thu nhập khác

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

19.2. Chi phí khác

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

20. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Theo Luật số 32/2013/QH13 về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông giảm từ 22% xuống còn 20% từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại Công ty là: 20%.

Theo giấy ưu đãi đầu tư số 19/GCN.UB ngày 10/6/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Công ty được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu dân cư đô thị mới Phú Mỹ, huyện Tân Thành như sau: Được hưởng thuế thu nhập doanh nghiệp

15%; được miễn 04 năm và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho bảy năm tiếp theo cho phần thu nhập tăng thêm do đầu tư nhà ở mang lại kể từ khi có thu nhập chịu thuế.

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

21. Báo cáo bộ phận

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

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

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

22. Ước tính kế toán

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

23. 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	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	681.581.543	2.009.392.091
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.909.380.224	15.346.537.723
Cộng	27.590.961.767	17.355.929.814

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

	Cuối năm VND			Đầu năm VND				
	SL	Giá gốc	Dự phòng ⁽¹⁾	Giá trị hợp lý	SL	Giá gốc	Dự phòng ⁽¹⁾	Giá trị hợp lý
Cổ phiếu								
Công ty CP ĐTXD&XNK Phục Hưng (PHC)	385.100	4.976.094.866	(1.517.813.316)	3.458.281.550	385.100	4.976.094.866	(2.364.643.164)	2.611.451.702
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	62	1.055.791	(919.391)	136.400	62	1.055.791	(541.191)	514.600
Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT VN (BID)	5	82.952	(11.952)	71.000	5	82.952	-	82.952
Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn (SSI)	1.650	30.684.150	-	30.684.150	1.500	30.684.150	-	30.684.150
Cộng		4.976.094.866	(1.517.813.316)	3.458.281.550		4.976.094.866	(2.364.643.164)	2.611.451.702

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu kỳ	(2.364.643.164)	(3.114.622.264)
Hoàn nhập dự phòng	846.829.848	749.979.100
Số cuối kỳ	(1.517.813.316)	(2.364.643.164)

b) Đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối năm VND				Đầu năm VND				
	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	%	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			8.019.610.173	-	8.019.610.173			7.183.921.084	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	560.000	35	7.419.610.173	-	7.419.610.173	560.000	35	6.583.921.084	-
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn	60.000	30	600.000.000	-	600.000.000	60.000	30	600.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác			16.787.871.335	-	16.787.871.335			16.787.871.335	-
Công ty CP cấp nước Bà Rịa-Vũng Tàu	346.495		2.937.871.335	-	2.937.871.335	346.495		2.937.871.335	-
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	550.000		5.350.000.000	-	5.350.000.000	550.000		5.350.000.000	-
Công ty CP cấp nước Châu Đức	850.000		8.500.000.000	-	8.500.000.000	850.000		8.500.000.000	-
Cộng			24.807.481.508	-	24.807.481.508			23.971.792.419	-

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	170.424.847.295	(219.360.000)	86.142.903.207	(219.360.000)
Các khách hàng khác	34.690.788.467	(936.670.741)	35.846.611.860	(738.508.086)
Cộng	205.115.635.762	(1.156.030.741)	121.989.515.067	(957.868.086)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Công ty Tuấn Hùng	2.565.000.000	-	2.565.000.000	-
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	6.189.000.000	-	4.501.000.000	-
Nguyễn Thị Hạnh	17.903.000.000	-	6.000.000.000	-
Công ty CP Xây dựng và TM Cường Thịnh	-	-	4.519.443.528	-
Công ty Liên doanh FUJIALP	-	-	1.800.000.000	-
Sở Tài nguyên và Môi trường TP HCM	58.610.968.000	-	-	-
Tổng cục Cảnh sát TP Hồ Chí Minh	5.000.000.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	3.327.543.126	-	3.308.317.029	-
Cộng	93.595.511.126	-	22.693.760.557	-

5. Phải thu ngắn hạn khác	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	10.358.034.007	-	9.726.060.951	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	283.000.000	-	132.000.000	-
Phải thu khác	64.515.225.773	(4.551.890.000)	67.604.556.918	(4.551.890.000)
Phòng đầu tư tài chính – Hodeco	9.103.780.000	(4.551.890.000)	9.103.780.000	(4.551.890.000)
Ban quản lý dự án Gò Sao	2.245.000.000	-	2.245.000.000	-
Tổng cục cảnh sát	-	-	3.373.116.235	-
Góp vốn đầu tư dự án Gò Sao với Tổng Cục Cảnh sát	52.326.883.715	-	52.326.883.715	-
Khác	839.562.058	-	555.776.968	-
Cộng	75.156.259.780	(4.551.890.000)	77.462.617.869	(4.551.890.000)

Nợ xấu	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu				
Phải thu khách hàng	2.096.383.408	940.352.667	1.653.347.571	695.479.485
Phải thu khác	9.103.780.000	4.551.890.000	9.103.780.000	4.551.890.000
Cộng	11.200.163.408	5.492.242.667	10.757.127.571	5.247.369.485

6. Hàng tồn kho	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.399.348.625	(299.047.619)	1.479.775.591	(299.047.619)
Công cụ, dụng cụ	193.490.153	-	352.074.052	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ^(*)	861.997.866.248	-	765.284.570.891	-
Thành phẩm	805.884.713	-	1.530.738.700	-
Thành phẩm bất động sản ^(**)	48.946.289.440	-	84.472.725.680	-
Hàng hóa	57.251.490	-	78.386.586	-
Cộng	913.400.130.669	(299.047.619)	853.198.271.500	(299.047.619)

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang, gồm:	861.997.866.248	765.284.570.891
Chung cư Bình Giã tại phường 8, TP. Vũng Tàu	125.396.523.583	48.964.995.985
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình tại phường 9, TP. Vũng Tàu	3.051.069.691	3.543.549.930
Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Siêu thị Lô A), Vũng Tàu	44.365.833.264	43.367.279.282
Khu nhà ở đồi 2 phường 10, TP. Vũng Tàu	8.745.367.553	8.257.056.236
Khu dân cư Phú Mỹ tại huyện Tân Thành	-	74.585.076.652
Khu nhà ở dịch vụ Công cộng (Hải Đăng), P. 12, TP. Vũng Tàu	178.464.281.413	129.788.257.580
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2 tại phường 8, TP. Vũng Tàu	96.848.287.789	93.219.655.029
Cụm tiểu thủ Công Nghiệp & ĐT Phước Thắng, P.12, Vũng Tàu	36.795.882.037	36.039.684.310
Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN), TP. Vũng Tàu	1.050.237.760	1.050.233.760
Chung cư đồi 2 phường 10, TP. Vũng Tàu	73.506.707.153	60.213.572.444
Khu nhà ở số 1 phía đông đường 3/2, TP. Vũng Tàu	18.297.793.083	16.842.097.625
Khu nhà ở phía Tây 3/2, TP. Vũng Tàu	65.797.891.583	62.558.678.493
Khu đô thị sinh thái VT Wonderland, TP. Vũng Tàu	4.614.935.188	4.614.935.188
Khu nhà ở Gò Sao, quận 12, TP. HCM	24.855.967.836	23.376.391.799
Chung cư đường Thị Sách, TP. Vũng Tàu	73.460.699.064	70.407.100.384
Siêu thị chung cư 25 tầng Ngọc Tước, TP. Vũng Tàu	1.609.090.909	1.609.090.909
Khu nhà ở CN Phú Mỹ (63.400m ²), huyện Tân Thành	42.881.854.998	42.035.296.475

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Khu đất Mỹ Xuân, huyện Tân Thành (33.521m ²)	2.880.734.000	2.880.734.000
Cao ốc số 2 Trương Công Định, TP. Vũng Tàu	13.105.723.399	6.258.434.000
Chung cư Thống Nhất, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. 3, TP. Vũng Tàu	36.238.334.213	30.506.248.631
Các công trình khác	10.030.651.732	5.166.202.179

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
(**) Thành phẩm bất động sản, gồm:	48.946.289.440	84.472.725.680
Đất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Vũng Tàu (01 nền)	185.472.000	185.472.000
Chung cư 18 tầng khu Đô thị Phú Mỹ	-	76.742.189.168
Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A)	6.545.532.566	7.545.064.512
Khu dân cư Phú Mỹ	42.215.284.874	-

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp đảm bảo các khoản vay: 507.257.744.664 đồng.

7. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.348.323.437	42.990.000
Cộng (i)	1.348.323.437	42.990.000

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	42.990.000	-
Số tăng trong năm	1.665.557.436	42.990.000
Phân bổ vào chi phí trong năm	(360.223.999)	-
Giảm khác	-	-
Số cuối năm	1.348.323.437	42.990.000

b) Chi phí trả trước dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.117.267.966	2.211.114.711
Chi phí sửa chữa	212.190.334	55.690.376
Cộng (ii)	3.329.458.300	2.266.805.087

(ii) Chi tiết tăng, giảm chi phí trả trước dài hạn	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.266.805.087	1.651.677.886
Số tăng trong năm	1.534.933.354	1.987.442.431
Phân bổ vào chi phí trong năm	(472.280.141)	(1.372.315.230)
Giảm khác	-	-
Số cuối năm	3.329.458.300	2.266.805.087

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	41.395.496.192	28.100.151.546	19.744.322.944	1.145.096.510	90.385.067.192
Mua trong năm	-	325.204.546	3.329.436.364	1.047.894.048	4.702.534.958
Xây dựng hoàn thành	1.199.034.135	-	-	-	1.199.034.135
Số dư cuối kỳ	42.594.530.327	28.425.356.092	23.073.759.308	2.192.990.558	96.286.636.285
Hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	16.536.914.088	23.913.934.809	10.414.568.989	936.359.466	51.801.777.352
Khấu hao trong năm	1.679.142.007	835.310.442	1.663.282.125	140.633.113	4.318.367.687
Phân loại lại nhóm	626.479.535	(638.399.952)	-	11.920.417	-
Số dư cuối năm	18.842.535.630	24.110.845.299	12.077.851.114	1.088.912.996	56.120.145.039
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	24.858.582.104	4.186.216.737	9.329.753.955	208.737.044	38.583.289.840
Tại ngày cuối năm	23.751.994.697	4.314.510.793	10.995.908.194	1.104.077.562	40.166.491.246

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: 2.384.065.833 đồng.
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.631.806.994 đồng.

9. Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Công nghệ chuyển giao	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	6.862.218.000	50.000.000	-	6.912.218.000
Mua trong năm	-	-	228.800.000	228.800.000
Số dư cuối năm	6.862.218.000	50.000.000	228.800.000	7.141.018.000

9. Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Công nghệ chuyên giao	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng VND
Hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	50.000.000	-	50.000.000
Số dư cuối năm	-	50.000.000	-	50.000.000
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	6.862.218.000	-	-	6.862.218.000
Tại ngày cuối năm	6.862.218.000	-	228.800.000	7.091.018.000

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: 6.862.218.000 đồng.

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	23.447.947.935	41.189.097.935
Mua trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	17.741.150.000	23.447.947.935	41.189.097.935
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.306.023.935	3.126.393.056	5.432.416.991
Khấu hao trong năm		781.598.264	781.598.264
Phân loại lại	(2.306.023.935)	2.306.023.935	-
Số dư cuối năm	-	6.214.015.255	6.214.015.255
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	15.435.126.065	20.321.554.879	35.756.680.944
Tại ngày cuối năm	17.741.150.000	17.233.932.680	34.975.082.680

Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐS đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 34.975.082.680 đồng.

11. Phải trả người bán ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND		
Công ty CP Xây Dựng TM Cường Thịnh	11.777.087.124	1.985.212.987		
Công ty TNHH MTV TM-DV-SX Hoa Cát	9.173.090.690	5.293.599.735		
Công ty TNHH Lotho Việt Nam	3.573.900.000	-		
Công ty TNHH Xây dựng Tín Long	1.943.300.000	-		
Công ty CP Thương mại 125	1.472.721.989	30.224.736		
Công ty CP XD Phú Thịnh	1.342.858.975	1.342.858.975		
Doanh Nghiệp Tư nhân Yến Nhung	-	1.806.570.839		
Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Tân Bình	-	1.406.997.000		
Công ty TNHH Trung Hiếu	370.304.602	1.156.160.201		
Doanh Nghiệp Tư nhân Yến Nhung	297.461.830	-		
Các nhà cung cấp khác	12.450.588.686	8.339.683.930		
Phải trả người bán là các bên liên quan	2.857.651.580	16.274.814.210		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	2.857.651.580	16.274.814.210		
Cộng ⁽ⁱ⁾	45.258.965.476	37.636.122.613		
(i) Công ty có khả năng thực hiện thanh toán các khoản phải trả người bán ngắn hạn.				
12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND		
Các khách hàng mua bất động sản	64.415.694.341	48.162.247.691		
Ông Nguyễn Xuân Thiêm ⁽ⁱ⁾	100.000.000.000	-		
Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	2.826.798.719	-		
Dương Ngọc Thanh	1.000.000.000	-		
Các khách hàng khác	292.462.352	839.444.000		
Cộng	168.534.955.412	49.001.691.691		
(i) Ông Nguyễn Xuân Thiêm ứng trước tiền mua lại phần vốn góp của Công ty tại Dự án Gò Sao - Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng nguyên tắc số 362/HĐ-PTN ngày 15/11/2016.				
13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	6.661.119.567	5.871.271.159	8.505.970.325	4.026.420.401
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.851.446.577	7.776.173.263	10.861.041.157	6.766.578.683
Thuế thu nhập cá nhân	759.522.427	2.866.457.839	3.495.326.877	130.653.389
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	504.801.316	504.801.316	-
Các loại thuế khác	-	9.418.381	9.418.381	-
Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	1.868.079.366	1.868.079.366	-
Cộng	17.272.088.571	18.896.201.324	25.244.637.422	10.923.652.473

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.

14. Chi phí phải trả ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Chi phí phải trả cho dự án 10.000m2 Ngọc Tước phường 8	1.726.759.545	1.612.923.578
Chi phí lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa	1.057.290.000	-
Chi phí lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	479.233.318	479.233.318
Chi phí chung cư Phú Mỹ	817.733.088	-
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	789.016.351	206.815.967
Chi phí phải trả cho dự án 16B Võ Thị Sáu	-	133.930.909
Cộng (*)	4.870.032.302	2.432.903.772
(*) Chi tiết tăng, giảm chi phí phải trả ngắn hạn	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu kỳ	2.432.903.772	6.270.591.127
Số trích tăng trong kỳ	3.165.893.810	2.508.630.713
Số giảm trong kỳ	(383.144.074)	(5.063.951.511)
Số đã hoàn nhập do không sử dụng hết	(345.621.206)	(1.282.366.557)
Số cuối kỳ	4.870.032.302	2.432.903.772
15. Doanh thu chưa thực hiện	Cuối năm	Đầu năm
a) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	517.534.119	60.339.545
Doanh thu nhận trước	517.534.119	60.339.545
Cộng	517.534.119	60.339.545
b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	Cuối năm	Đầu năm
Doanh thu về lợi thế thương mại và chênh lệch đánh giá TS của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HODECO	279.999.998	279.999.998
Cộng	279.999.998	279.999.998
16. Phải trả khác		

a) Phải trả ngắn hạn khác	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	81.245.305	91.470.247
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	65.944.293
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	126.000.000	76.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	45.456.250.846	49.193.965.030
Đặng Văn Tàu - Góp vốn liên doanh dự án 34.939m2	13.440.443.284	13.440.443.284
Đặng Văn Tàu nộp tiền SĐĐ Ngọc Tước 2	828.487.000	828.487.000
Công ty CP Xây dựng Tân Bình	4.160.767.339	4.160.767.339
Góp vốn dự án Chung cư đường Thi Sách, Tp Vũng Tàu	14.054.607.000	14.504.607.000
Kinh phí bảo trì lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	8.823.467.272	8.578.294.562
Kinh phí bảo trì lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa	13.826.091	4.883.388.558
Kinh phí bảo trì chung cư 21 tầng TTTM phường 7	1.830.659.598	946.585.603
Kinh phí bảo trì chung cư Bình An, phường 10	581.192.917	1.851.391.684
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.722.800.345	-
Cộng	45.663.496.151	49.427.379.570
b) Phải trả dài hạn khác	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.072.274.000	805.500.000
Cộng	1.072.274.000	805.500.000

17. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Cuối năm VND		Trong năm VND		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 & Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽ⁱ⁾	32.282.436.813	32.282.436.813	117.508.461.062	152.051.945.153	66.825.920.904	66.825.920.904
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽ⁱⁱ⁾	21.700.000.000	21.700.000.000	37.910.000.000	83.845.193.817	67.635.193.817	67.635.193.817
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽ⁱⁱⁱ⁾	40.887.422.515	40.887.422.515	40.887.422.515	37.589.964.000	37.589.964.000	37.589.964.000
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ^(iv)	27.395.400.000	27.395.400.000	27.395.400.000	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN BR-VT	-	-	3.241.245.254	3.241.245.254	-	-
Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu	-	-	3.300.000.000	3.300.000.000	-	-
Vay các đối tượng khác ^(v)	25.500.000.000	25.500.000.000	500.000.000	-	25.000.000.000	25.000.000.000
Cộng	147.765.259.328	147.765.259.328	230.742.528.831	320.028.348.224	237.051.078.721	237.051.078.721

(i) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, 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 31/12/2016: 28.092.436.813 đồng.

Hợp đồng số 09/2016/600327/HĐTD-15/09/2016; Thời hạn vay 04 tháng; lãi suất vay: 7%/năm; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2016: 1.200.000.000 đồng. Phương thức đảm bảo: tín chấp.

Hợp đồng số 10/2016/600327/HĐTD-14/10/2016; Thời hạn vay 04 tháng; lãi suất vay: 7%/năm; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2016: 1.200.000.000 đồng. Phương thức đảm bảo: tín chấp.

Hợp đồng số 11/2016/600327/HĐTD- 04/11/2016; Thời hạn vay 05 tháng; lãi suất vay: 7%/năm; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2016: 1.000.000.000 đồng. Phương thức đảm bảo: tín chấp.

Hợp đồng số 13/2016/600377/HĐTD ngày 31/01/2016; Thời hạn vay: 18 tháng, kể từ ngày 31/01/2016 đến ngày 30/7/2017; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Hạn mức vay: 5.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7%/năm; Tài sản đảm bảo bởi thứ ba: Giấy chứng nhận QSD đất số T803840 tại số 02 Trương Công Định, phường 2, Tp.Vũng Tàu của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 6.250.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2016: 790.000.000 đồng.

- (ii) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, 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 31/12/2016 là: 21.700.000.000 đồng.
- (iii) 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 Thới 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 31/12/2016 là: 40.887.422.515 đồng.
- (iv) 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 31/12/2016: 27.395.400.000 đồng.
- (v) Là khoản vay của các cá nhân sau:
- Ông Lương Thiệu: Hợp đồng vay vốn số 72/HĐVV-PTN ngày 04/3/2016, số dư vay tại ngày 31/12/2016 là 20.000.000.000 đồng, lãi suất: 7,5%/năm, thời hạn vay từ ngày 04/3/2016 đến ngày 04/3/2017. Tài sản đảm bảo: Không.
- Ông Lương Chí Vỹ: Hợp đồng vay vốn số 73/HĐVV-PTN ngày 04/3/2016, số dư vay tại ngày 31/12/2016 là 5.000.000.000 đồng, lãi suất: 7,5%/năm, thời hạn vay từ ngày 04/3/2016 đến ngày 04/3/2017. Tài sản đảm bảo: Không.
- Bà Nguyễn Thị Thúy: Hợp đồng vay ngày 01/10/2016; Thời hạn vay: 3 tháng từ ngày 01/10/2016 đến 31/12/2016; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Lãi suất: 1,2%/ tháng; Tài sản đảm bảo: Không.

b) Vay dài hạn

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽ⁱ⁾	130.179.355.035	130.179.355.035	49.100.000.000	40.400.000.000	121.479.355.035	121.479.355.035
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽ⁱⁱ⁾	75.483.670.000	75.483.670.000	53.780.930.000	7.048.810.000	28.751.550.000	28.751.550.000
Ngân hàng TMCP LD Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽ⁱⁱⁱ⁾	12.000.000.000	12.000.000.000	-	3.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ^(iv)	13.000.000.000	13.000.000.000	13.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ^(v)	99.483.754.902	99.483.754.902	99.483.754.902	-	-	-
Vay các đối tượng khác	-	-	-	2.700.000.000	2.700.000.000	2.700.000.000
Cộng	330.146.779.937	330.146.779.937	215.364.684.902	53.148.810.000	167.930.905.035	167.930.905.035

(i) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN 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, hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2016: 18.800.000.000 đồng.

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. Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2016: 35.000.000.000 đồng.

Hợp đồng vay số 04/2015/600346/HĐTD ngày 28/10/2015. Hạn mức cho vay 80.000.000.000 đồng. Lãi suất 9,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 60 tháng. Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2016: 74.279.355.035 đồng.

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 Xe ô tô nhãn hiệu Toyota Land Prado trị giá 2.331.000.000 đồng. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2016: 2.100.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 248.624.173.830 đồng.

(ii) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HĐTD-DN ngày 22/07/2016; Hạn mức cho vay 80.916.850.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2016: 75.483.670.000 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.

(iii) 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 31/12/2016:

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.

(iv) 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 31/12/2016: 13.000.000.000 đồng.

(v) Là Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương, CN Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 2016-DTDA/BG-HDC ngày 29/06/2016. Hạn mức cho vay 95.000.000.000 đồng. Lãi suất theo từng khế ước nhân nợ dao động từ 9%/năm đến 10,5%/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. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2016 : 69.052.880.000 đồng.

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 nhân 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 31/12/2016 : 30.430.874.902 đồng.

18. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	411.131.990.000	87.832.553.852	(235.790.000)	57.491.419.520	36.586.841.805	16.979.345.698	609.786.360.875
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	47.739.719.138	869.852.392	48.609.571.530
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(5.941.000)	-	-	-	(5.941.000)
Trích lập các quỹ	-	-	-	2.204.283.078	(4.559.677.524)	-	(2.355.394.446)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(20.555.835.000)	-	(20.555.835.000)
Biến động khác	-	-	-	-	15.826.039	(1.105.979.377)	(1.090.153.338)
Số dư cuối năm trước	411.131.990.000	87.832.553.852	(241.731.000)	59.695.702.598	59.226.874.458	16.743.218.713	634.388.608.621

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm nay	411.131.990.000	87.832.553.852	(241.731.000)	59.695.702.598	59.226.874.458	16.743.218.713	634.388.608.621
Tăng vốn năm nay	39.657.270.000	-	-	-	-	-	39.657.270.000
Lãi trong năm	-	-	-	58.090.639.543	-	1.251.857.201	59.342.496.744
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(19.694.974.614)	-	-	-	(19.694.974.614)
Trích lập các quỹ	-	-	-	4.864.839.765	(10.203.245.980)	-	(5.338.406.215)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(39.657.270.000)	(640.000.000)	(40.297.270.000)
Biến động khác	-	-	-	-	-	(86.116.841)	(86.116.841)
Số dư cuối năm	450.789.260.000	87.832.553.852	(19.936.705.614)	64.560.542.363	67.456.998.021	17.268.959.073	667.971.607.695

Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2015 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 23/NQ.ĐHCD ngày 16/4/2016.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
TCT Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước	52.752.490.000	11,7	47.956.810.000	11,66
Lucerne Enterprise Ltd	40.574.710.000	9	34.072.200.000	8,29
Vốn góp các cổ đông khác	357.462.060.000	79,3	329.102.980.000	80,05
Cộng	450.789.260.000	100	411.131.990.000	100

Trong năm Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10% (cổ đông hiện hữu sở hữu 39.657.270 cổ phần được nhận 3.965.727 cổ phiếu phát hành thêm) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 23/NQ.ĐHCĐ ngày 16/4/2016. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn đầu tư của Chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 39.657.270.000 VND. Ngày 13 tháng 01 năm 2017 Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 450.789.260.000 VND.

Số lượng cổ phiếu quỹ: 1.479.400 CP (Năm trước: 2.123 CP).

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	411.131.990.000	411.131.990.000
Vốn góp tăng trong kỳ	39.657.270.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	450.789.260.000	411.131.990.000

d) Cổ phiếu (mã chứng khoán HDC)

	Cuối năm Cổ phiếu	Đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	45.078.926	41.113.199
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	45.078.926	41.113.199
Cổ phiếu phổ thông	45.078.926	41.113.199
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.479.400	2.123
Cổ phiếu phổ thông	1.479.400	2.123
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	43.599.526	41.111.076
Cổ phiếu phổ thông	43.599.526	41.111.076
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

e) **Chia cổ tức**

Trong kỳ, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 23/NQ.ĐHCD ngày 16/4/2016 như sau:

Chia cổ tức bằng cổ phiếu phát hành mới cho các cổ đông	:	39.657.270.000	Đồng
Trích quỹ đầu tư phát triển	:	4.735.664.504	Đồng
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	4.735.664.504	Đồng
Trích khen thưởng Ban điều hành	:	473.566.450	Đồng

19. **Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

Nợ khó đòi đã xử lý	Cuối năm VND	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**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng	82.123.143.454	62.926.129.455
Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.100.289.012	25.996.465.573
Doanh thu hợp đồng xây dựng	38.129.308.062	31.988.952.638
Doanh thu của hợp đồng xây dựng ghi nhận trong kỳ	38.129.308.062	31.988.952.638
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng	109.577.866.799	82.452.445.842
Doanh thu kinh doanh bất động sản	333.809.356.859	307.241.965.883
Cộng	479.162.097.387	428.153.513.549

2. **Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giảm giá hàng bán	301.430.220	-
Hàng bán bị trả lại	-	4.601.910.398
Cộng	301.430.220	4.601.910.398

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần bán hàng	82.123.143.454	62.926.129.455
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	25.100.289.012	25.996.465.573
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	38.129.308.062	31.988.952.638
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	333.507.926.639	302.640.055.485
Cộng	478.860.667.167	423.551.603.151
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa bán	75.899.071.901	57.518.132.847
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	16.385.772.023	17.147.328.198
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	33.198.890.660	28.645.222.765
Giá vốn kinh doanh bất động sản	246.957.483.443	219.847.518.477
Cộng	372.441.218.027	323.158.202.287
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	176.459.190	523.233.197
Lãi bán chứng khoán	-	90.514.605
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.965.949.750	1.988.846.556
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	83.825.000	499.006.473
Cộng	3.226.233.940	3.101.600.831
6. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	9.004.385.086	13.374.806.486
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(846.829.848)	(749.979.100)
Cộng	8.157.555.238	12.624.827.386
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bán hàng	5.386.157.283	2.228.782.110
Chi phí cho nhân viên bán hàng	3.772.306.071	1.688.758.220
Chi phí hoa hồng, quảng cáo	1.121.645.298	249.337.423
Chi phí vận chuyển	91.727.273	219.144.547

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khác	400.478.641	71.541.920
Chi phí quản lý doanh nghiệp	27.345.452.933	27.936.129.846
Chi phí cho nhân viên quản lý	12.580.133.710	16.193.535.419
Chi phí hội nghị, tiếp khách	7.409.499.077	6.143.612.214
Chi phí công tác	55.480.068	(347.321.964)
Chi phí khác	7.300.340.078	5.946.304.177
Cộng	32.731.610.216	30.164.911.956
8. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	32.107.460	1.051.439.433
Hoàn nhập chi phí trích trước	-	788.222.117
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	68.191.200
Xóa nợ phải trả	-	38.201.665
Thu nhập khác	32.107.460	156.824.451
Chi phí khác	1.755.644.168	1.033.415.661
Các khoản bị phạt hành chính, chậm nộp thuế	1.712.493.549	245.104.038
Phạt vi phạm hợp đồng do chậm bàn giao nhà	29.527.000	473.898.643
Xóa nợ phải thu	-	73.841.102
Chi phí khác	13.623.619	240.571.878
Lợi nhuận khác	(1.723.536.708)	18.023.772
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	67.118.670.007	60.683.117.217
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	7.776.173.263	11.933.097.698

Theo giấy ưu đãi đầu tư số 19/GCN.UB ngày 10/6/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Công ty được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu dân cư đô thị mới Phú Mỹ, huyện Tân Thành như sau: Được hưởng thuế thu nhập doanh nghiệp 15%; được miễn 04 năm và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho bảy năm tiếp theo cho phần thu nhập tăng thêm do đầu tư nhà ở mang lại kể từ khi có thu nhập chịu thuế.
Năm 2008 là năm đầu tiên Công ty có thu nhập chịu thuế từ dự án này.

Theo Luật số 32/2013/QH13 về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông giảm từ 22% xuống còn 20% từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm nay VND	Năm trước VND
Khoản hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước	-	140.447.989
Cộng	-	140.447.989

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	58.090.639.543	47.739.719.138
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận	-	(5.338.406.215)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	58.090.639.543	42.401.312.923
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	43.599.526	41.111.076
Lãi cơ bản trên cổ phiếu [VDN/CP]⁽ⁱ⁾	1.332	941

(i) Lãi cơ bản trên trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi đã được Đại hội cổ đông thông qua năm 2016 và chia cổ tức bằng cổ phiếu, số lượng 3.965.727 CP. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay không được điều chỉnh giảm do chưa trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, số liệu trích quỹ chờ được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	86.860.176.150	10.225.965.743
Chi phí nhân công	49.231.464.212	11.538.424.840
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.099.965.951	1.970.710.315
Chi phí dịch vụ mua ngoài	240.217.767.026	59.843.431.785
Chi phí khác bằng tiền	89.398.796.221	14.503.964.590
Cộng	470.808.169.560	98.082.497.273

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Từ 1 năm trở xuống	11.025.414.752	10.044.918.144
Trên 1 năm đến 5 năm	46.156.743.079	46.313.273.329
Trên 5 năm	98.978.250.631	104.933.885.031
Cộng	156.160.408.462	161.292.076.504

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là 8.683.316.940 VND (kỳ trước là: 9.131.743.767 VND).

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2016	Bất động sản	Xây dựng	Sản xuất & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	333.507.926.639	38.129.308.062	107.223.432.466	478.860.667.167
Chi phí bộ phận	(246.957.483.443)	(33.198.890.660)	(92.284.843.924)	(372.441.218.027)
Kết quả kinh doanh bộ phần	86.550.443.196	4.930.417.402	14.938.588.542	106.419.449.140

Thu nhập/Chi phí (không phân bổ)	(37.662.931.514)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	85.689.089
Thu nhập khác	32.107.460
Chi phí khác	(1.755.644.168)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(7.776.173.263)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả	-
Lợi nhuận sau thuế	59.342.496.744

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2015	Bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	302.640.055.485	31.988.952.638	88.922.595.028	423.551.603.151
Chi phí bộ phận	(219.847.518.477)	(28.645.222.765)	(74.665.461.045)	(323.158.202.287)
Kết quả kinh doanh bộ phận	82.792.537.008	3.343.729.873	14.257.133.983	100.393.400.864
Thu nhập/Chi phí (không phân bổ)				(39.688.138.511)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				(40.168.908)
Thu nhập khác				1.051.439.433
Chi phí khác				(1.033.415.661)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(11.933.097.698)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				(140.447.989)
Lợi nhuận sau thuế				48.609.571.530
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ và các tài sản dài hạn khác				
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				

3. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp tại các ngân hàng vào ngày 31/12/2016 như sau :

Giấy chứng nhận QSD đất

	Diện tích (m ²)	Ngân hàng nhận thế chấp
Dự án Hải Đăng, phường 12, Tp. Vũng Tàu	74.958,3	BIDV, CN Vũng Tàu
Số 2 Trương Công Định, phường 2	2.096,5	BIDV, CN Vũng Tàu
Nhà máy Bê tông phường 11-Vũng Tàu	10.070,0	BIDV, CN Vũng Tàu
Đất dự án khu nhà ở CN Phú Mỹ	63.557	BIDV, CN Vũng Tàu
Số 36 Nguyễn Thái Học, phường 7	21.886,1	BIDV, CN Vũng Tàu
Dự án Đông 3/2 phường 10, Vũng Tàu	25.849,7	BIDV, CN Vũng Tàu
Lô H3 TTTM, phường 7, Tp Vũng tàu	159,6	BIDV, CN Vũng Tàu
Khu dân cư Phú Mỹ	10.039,5	Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
Khu Hải Đăng phường 12, Tp. Vũng Tàu	51.842	Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
Lô H1, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành	5.990,6	VCB, CN Vũng Tàu
Dự án Hải Đăng, phường 12, Tp. Vũng Tàu	72.468,8	VCB, CN Vũng Tàu
Dự án số 170 Bình Giã, phường 8, Tp.Vũng Tàu	3.560,2	VCB, CN Vũng Tàu
Dự án Thi Sách, Tp. Vũng Tàu	3.400	Ngân hàng TMCP LD Việt Nga, CN Vũng Tàu
Thửa đất 574 tờ bản đồ số 12 tại phường 3	2.641,1	Ngân hàng TMCP LD Việt Nga, CN Vũng Tàu
Số AN 028892 ngày 06/05/2009 tại phường 11	9.882	ACB, CN Vũng Tàu
Số AN 028894 ngày 06/05/2009 tại phường 11	9.791	ACB, CN Vũng Tàu
Số BX 871888 ngày 17/03/2016 tại phường 11	9.298,8	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 Bê tông và Xây lắp Hodeco với giá trị đảm bảo: 13.000.000.000 đồng.

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

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

5. **Thông tin về các bên liên quan**

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

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả) VND
Phải trả về thi công xây dựng			
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	49.596.338.370	(2.857.651.580)
Cổ tức nhận được			
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	392.000.000	-

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

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc	1.210.307.500	1.043.915.000
Thù lao, thưởng HĐQT và Ban kiểm soát	1.700.566.450	1.680.000.000

6. **Thông tin về số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán ASC.

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 14 tháng 03 năm 2017