

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Của CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ

BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Cho kỳ kế toán từ 01/1/2017 đến 30/6/2017



NỘI DUNG

Trang

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	14 - 53

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/6/2017.

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

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

Vốn điều lệ : 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 37 Huỳnh Khương An, Tp Vũng Tàu	51%
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Số 59-61 Nguyễn Tri Phương, P7, Tp Vũng Tàu	60%

Công ty liên kết

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Số 203 Lê Hồng Phong, phường 8, Tp Vũng Tàu	35%
--------------------------------------	---	-----

Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/6/2017 là: 15.935.368.211 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/6/2016 là: 13.078.513.275 đồng).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2017 là: 24.920.164.610 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2017 lợi nhuận chưa phân phối là: 64.615.129.399 đồng).

Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính

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

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch	
Ông Trần Quốc Tạo	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 19/4/2017
Bà Bùi Thị Thịnh	Ủy viên	
Ông Lê Viết Liên	Ủy viên	
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên	
Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc	Ủy viên	
Ông Yostinus Tomi Aryanto	Ủy viên	

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đoàn Hữu Thuận	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Quốc Tạo	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 19/4/2017

Ban kiểm soát

Ông Hồ Viết Thới	Trưởng ban
Ông Hoàng Chung Kiên	Kiểm soát viên
Ông Nguyễn Tấn Tài	Kiểm soát viên

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

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám Đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/6/2017, 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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 14 tháng 8 năm 2017



Số: 323 /BCKT/TC

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

*Về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/6/2017
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 đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 14 tháng 8 năm 2017, từ trang 7 đến trang 53 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2017

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Pho Tổng Giám đốc



Lê Phương Anh

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán

Số: 0739-2017-133-1

Mẫu số: B 01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.378.912.416.536	1.259.874.077.142
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	11.685.657.667	17.085.784.815
111	Tiền		11.685.657.667	17.085.784.815
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		71.268.219.352	3.458.281.550
121	Chứng khoán kinh doanh	V.2a	1.138.743	4.976.094.866
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2a	(919.391)	(1.517.813.316)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	71.268.000.000	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		274.515.572.215	336.621.697.083
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	62.319.210.454	173.757.505.848
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	141.148.134.012	92.425.465.276
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	75.819.477.749	75.209.975.959
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(4.771.250.000)	(4.771.250.000)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	Hàng tồn kho	V.6	1.019.241.883.695	902.450.794.667
141	Hàng tồn kho		1.019.241.883.695	902.450.794.667
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	Tài sản ngắn hạn khác		2.201.083.607	257.519.027
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	322.519.027	257.519.027
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	V.8	1.878.564.580	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		114.334.787.532	112.037.949.886
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		29.489.524.496	34.812.805.537
221	Tài sản cố định hữu hình	V.9	27.095.024.496	27.721.787.537
222	Nguyên giá		62.151.842.352	61.742.668.064
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(35.056.817.856)	(34.020.880.527)
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.10	2.394.500.000	7.091.018.000
228	Nguyên giá		2.408.800.000	7.091.018.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(14.300.000)	-
230	Bất động sản đầu tư	V.11	42.591.194.325	34.975.082.680
231	Nguyên giá		49.263.293.677	41.189.097.935
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(6.672.099.352)	(6.214.015.255)
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		42.037.871.335	42.037.871.335
251	Đầu tư vào công ty con	V.2c	19.650.000.000	19.650.000.000
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2c	5.600.000.000	5.600.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2c	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		216.197.376	212.190.334
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	216.197.376	212.190.334
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.493.247.204.068	1.371.912.027.028

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
300	NỢ PHẢI TRẢ		879.836.203.885	724.524.062.056
310	Nợ ngắn hạn		513.199.358.840	393.305.008.119
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	21.396.122.956	25.509.978.810
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	204.616.990.231	164.616.644.293
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	1.228.726.353	9.638.535.489
314	Phải trả người lao động		2.348.205.084	288.684.000
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	4.858.487.302	4.870.032.302
316	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	-
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.16a	77.310.274.259	45.392.671.641
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.17a	198.413.886.370	143.075.259.328
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.18	3.026.666.285	(86.797.744)
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	Nợ dài hạn		366.636.845.045	331.219.053.937
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	Phải trả dài hạn khác	V.16b	1.341.200.250	1.072.274.000
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.17b	365.295.644.795	330.146.779.937
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		613.411.000.183	647.387.964.972
410	Vốn chủ sở hữu		613.411.000.183	647.387.964.972
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.19	450.789.260.000	450.789.260.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		450.789.260.000	450.789.260.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.19	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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
415	Cổ phiếu quỹ (*)	V.19	(19.716.205.614)	(19.716.205.614)
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.19	69.585.227.335	63.867.227.335
419	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.19	24.920.164.610	64.615.129.399
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		8.984.796.399	7.434.515.315
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		15.935.368.211	57.180.614.084
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
430	Nguồn kinh phí		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.493.247.204.068	1.371.912.027.028

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh



Tổng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 14 tháng 8 năm 2017

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

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

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/6/2017

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	104.750.252.583	135.722.647.769
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	3.451.847.615	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.3	101.298.404.968	135.722.647.769
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	65.777.203.746	108.877.815.212
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		35.521.201.222	26.844.832.557
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	3.861.852.955	1.166.933.615
22	Chi phí tài chính	VI.6	6.691.088.277	3.323.553.380
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		8.114.658.726	4.093.641.780
25	Chi phí bán hàng	VI.7	2.597.004.948	1.929.577.202
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.8	12.029.841.569	8.517.223.267
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		18.065.119.383	14.241.412.323
31	Thu nhập khác		4.665.108	19.521.849
32	Chi phí khác		1.149.637.451	7.084.655
40	Lợi nhuận khác	VI.9	(1.144.972.343)	12.437.194
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		16.920.147.040	14.253.849.517
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	984.778.829	1.175.336.242
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		15.935.368.211	13.078.513.275

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh



Tổng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 14 tháng 8 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/6/2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	Lợi nhuận trước thuế		16.920.147.040	14.253.849.517
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.669.990.144	1.227.022.649
03	Các khoản dự phòng		(1.516.893.925)	(770.088.400)
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền		-	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.526.538.574)	(1.141.773.615)
06	Chi phí lãi vay		8.114.658.726	4.093.641.780
08	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLD		22.661.363.411	17.662.651.931
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		115.998.318.488	(81.949.364.757)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(112.108.871.028)	(40.868.193.923)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		18.030.726.323	37.063.590.866
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(69.007.042)	27.845.189
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		4.974.956.123	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(8.114.658.726)	(4.093.641.780)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.926.846.252)	(1.000.000.000)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.176.341.971)	(2.666.537.037)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		32.269.639.326	(75.823.649.511)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và tài sản dài hạn khác		(8.645.038.748)	(1.547.737.548)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		1.818.182	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(71.268.000.000)	-
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(55.770.758.200)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.524.720.392	1.141.773.615
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(128.157.258.374)	(405.963.933)
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		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		221.248.460.324	225.004.820.003
34	Tiền trả nợ gốc vay		(130.760.968.424)	(157.802.310.587)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		90.487.491.900	67.202.509.416

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/6/2017

(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(5.400.127.148)	(9.027.104.028)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		17.085.784.815	15.276.807.033
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	11.685.657.667	6.249.703.005

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh



Tổng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 14 tháng 8 năm 2017

Mẫu số: B 09a-DN

THUYẾT MINH
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/6/2017

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 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. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

3.1. Nguyên tắc ghi nhận

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

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

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:

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

4. Các khoản phải thu

4.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

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

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

4.2. Lập dự phòng phải thu khó đòi

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

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

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

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

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

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

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”.

5. Hàng tồn kho

5.1. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

5.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

5.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp Kế khai thường xuyên.

5.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

6. Chi phí trả trước

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

6.1. Công cụ, dụng cụ

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

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

6.2. Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

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

7.1. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

7.2. Tài sản cố định vô hình

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

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

8. Bất động sản đầu tư

8.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

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

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

8.2. Phương pháp khấu hao

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

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

9. Nợ phải trả

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

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

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

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

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

10. Vay

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

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

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

11. Vốn hoá các khoản chi phí đi vay

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

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

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	:	24.752.238.192 đồng
Trong đó:		
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	16.637.579.466 đồng
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	8.114.658.726 đồng

12. Chi phí phải trả

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

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

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

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

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

kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

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

19. Lợi nhuận khác

19.1. Thu nhập khác

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

19.2. Chi phí khác

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

20. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

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

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. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

24. Bên liên quan

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

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

25. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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 kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	2.418.194.672	81.848.905
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.267.462.995	17.003.935.910
Cộng	11.685.657.667	17.085.784.815



2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

	Cuối kỳ VND			Đầu năm VND				
	SL	Giá gốc	① Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	Giá gốc	① Dự phòng	Giá trị hợp lý
Cổ phiếu		1.138.743	(919.391)	219.352	4.976.094.866	(1.517.813.316)	3.458.281.550	
Công ty CP ĐT XD& XNK Phục Hưng (PHC)		-	-	-	385.100	4.944.271.973	(1.516.881.973)	3.427.390.000
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	62	1.055.791	(919.391)	136.400	62	1.055.791	(919.391)	136.400
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN (BID)	5	82.952	-	82.952	5	82.952	(11.952)	71.000
Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn (SSI)		-	-	-	1.650	30.684.150	-	30.684.150
Cộng		1.138.743	(919.391)	219.352	4.976.094.866	(1.517.813.316)	3.458.281.550	

Lý do thay đổi chứng khoán kinh doanh:

Cổ phiếu Công ty CP ĐT XD& XNK Phục Hưng (PHC): giảm do bán 385.100 cổ phiếu với giá trị tương ứng là: 5.787.660.123 đồng.

Cổ phiếu Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn (SSI): giảm do bán 1.650 cổ phiếu với giá trị tương ứng là: 30.684.150 đồng.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số đầu năm	(1.517.813.316)	(2.364.643.164)
Hoàn nhập dự phòng	1.516.893.925	770.088.400
Số cuối kỳ	(919.391)	(1.594.554.764)

b) Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc Dự phòng	Giá trị hợp lý
Tiền gửi có kỳ hạn	-	71.268.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu	-	20.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽ⁱ⁾	-	51.268.000.000	-	-
Cộng	-	71.268.000.000	-	-

(i) Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu với tổng giá trị: 51.268.000.000 đồng đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ VND		Đầu năm VND	
	SL %	Giá gốc Dự phòng	SL %	Giá gốc Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	19.650.000.000	-	19.650.000.000	-
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.200.000	-	1.200.000	-
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	765.000	-	765.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5.600.000.000	-	5.600.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	560.000	-	560.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	16.787.871.335	-	16.787.871.335	-
Công ty CP cấp nước BR-VT	433.118	-	433.118	-
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	605.000	-	605.000	-
Công ty CP cấp nước Châu Đức	850.000	-	850.000	-
Cộng	42.037.871.335	-	42.037.871.335	-

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Cuối kỳ VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	59.015.561.708	(219.360.000)	170.424.847.295	(219.360.000)
Các khách hàng khác	3.303.648.746	-	3.332.658.553	-
Cộng	62.319.210.454	(219.360.000)	173.757.505.848	(219.360.000)
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.9: Thông tin các bên liên quan)	120.000.000	-	60.000.000	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Cuối kỳ VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Công ty Tuấn Hùng	-	-	2.565.000.000	-
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	4.096.000.000	-	6.189.000.000	-
Nguyễn Thị Hạnh	8.376.500.000	-	17.903.000.000	-
Sở Tài nguyên và Môi trường TP HCM	88.610.968.000	-	58.610.968.000	-
Tổng cục Cảnh sát TP Hồ Chí Minh	30.770.758.200	-	5.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	3.354.296.120	-	-	-
Công ty Liên doanh FUJI-ALP	2.419.000.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	3.520.611.692	-	2.157.497.276	-
Cộng	141.148.134.012	-	92.425.465.276	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.9: Thông tin các bên liên quan)	3.354.296.120	-	-	-

5. Phải thu ngắn hạn khác	Cuối kỳ VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	9.815.784.969	-	9.804.138.371	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	132.000.000	-	132.000.000	-
Phải thu khác	65.871.692.780	(4.551.890.000)	65.273.837.588	(4.551.890.000)
Công ty CP Bê tông và XL Hodeco	960.000.000	-	960.000.000	-
Phòng đầu tư tài chính – Hodeco	9.103.780.000	(4.551.890.000)	9.103.780.000	(4.551.890.000)
Góp vốn đầu tư dự án Gò Sao với Tổng Cục Cảnh sát ⁽ⁱ⁾	54.571.883.715	-	54.571.883.715	-
Khác	1.236.029.065	-	1.236.029.065	-
Cộng	75.819.477.749	(4.551.890.000)	75.209.975.959	(4.551.890.000)

(i) Công ty đã ký hợp đồng nguyên tắc số 362/HĐ-PTN ngày 15/11/2016 với Ông Nguyễn Xuân Thiêm về việc chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại Dự án Gò Sao - TP. Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, đến

thời điểm kiểm toán việc chuyển nhượng vốn góp của Dự án Gò Sao chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng.

6. Hàng tồn kho	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Nguyên liệu, vật liệu	17.281.850	4.003.642
Công cụ, dụng cụ	83.185.398	129.752.151
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ⁽ⁱ⁾	944.950.546.067	853.362.104.943
Thành phẩm bất động sản ⁽ⁱⁱ⁾	74.190.870.380	48.946.289.440
Hàng hóa	-	8.644.491
Cộng	1.019.241.883.695	902.450.794.667

(i) Trong đó:	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
	944.950.546.067	853.362.104.943
Chung cư Bình Giã tại phường 8, Tp Vũng Tàu	169.136.292.631	125.396.523.583
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình tại phường 9	3.690.922.704	3.051.069.691
Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A)	-	44.365.833.264
Khu nhà ở đôi 2 phường 10	7.970.809.268	8.745.367.553
Khu nhà ở dịch vụ Công cộng (Hải Đăng) tại phường 12	255.238.117.293	178.464.281.413
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2 tại phường 8	98.230.618.798	96.848.287.789
Cụm tiểu thủ Công Nghiệp & ĐT Phước Thắng tại phường 12	37.210.531.872	36.795.882.037
Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	1.050.237.760	1.050.237.760
Chung cư đôi 2 phường 10	51.304.895.666	73.506.707.153
Khu nhà ở số 1 phía đông đường 3 tháng 2	19.132.914.413	18.297.793.083
Khu nhà ở phía Tây đường 3 tháng 2	75.001.362.274	65.797.891.583
Khu đô thị sinh thái VT Wonderland	4.614.935.188	4.614.935.188
Khu nhà ở Gò Sao phường 12 - TP HCM	27.040.899.786	24.855.967.836
Chung cư đường Thi Sách, Tp Vũng Tàu	74.900.098.096	73.460.699.064
Siêu thị chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	1.609.090.909
63.400m2 Khu nhà ở CN Phú Mỹ	43.709.127.725	42.881.854.998
Khu đất Mỹ Xuân Tân Thành (33.521m2)	2.880.734.000	2.880.734.000
Cao ốc số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	19.574.259.941	13.105.723.399
Chung cư Thống Nhất tại đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3	37.844.538.171	36.238.334.213
Khu đất tại nhà máy bê tông phường 12, Vũng Tàu	13.391.582.000	-
Các công trình khác	1.418.577.572	1.394.890.427

(ii) Hàng hóa bất động sản, gồm:	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
	74.190.870.380	48.946.289.440
Đất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Vũng Tàu (01 nền)	185.472.000	185.472.000
Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A)	49.734.427.767	6.545.532.566
Khu dân cư Phú Mỹ	24.270.970.613	42.215.284.874

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 807.323.108.695 đồng.

7. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Chi phí quảng cáo chung cư Bình Giã	322.519.027	257.519.027
Cộng ⁽ⁱ⁾	322.519.027	257.519.027

(i) Chi tiết tăng, giảm chi phí trả trước ngắn hạn	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số đầu năm	257.519.027	-
Số tăng kỳ	65.000.000	-
Số cuối kỳ	322.519.027	-

b) Chi phí trả trước dài hạn	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Chi phí sửa chữa	216.197.376	212.190.334
Cộng ⁽ⁱⁱ⁾	216.197.376	212.190.334

(ii) Chi tiết tăng, giảm chi phí trả trước dài hạn	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số đầu năm	212.190.334	55.690.376
Số tăng trong kỳ	81.633.200	-
Phân bổ vào chi phí trong kỳ	(77.626.158)	(27.845.189)
Số cuối kỳ	216.197.376	27.845.187

8. Thuế GTGT được khấu trừ	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	1.878.564.580	-
Cộng	1.878.564.580	-

9. 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	38.141.896.243	15.998.226.770	5.570.259.268	2.032.285.783	61.742.668.064
Mua trong kỳ	-	-	-	47.946.642	47.946.642
Đầu tư XD hoàn thành	522.896.364	-	-	-	522.896.364
Thanh lý, nhượng bán	-	(36.231.938)	-	(125.436.780)	(161.668.718)
Số dư cuối kỳ	38.664.792.607	15.961.994.832	5.570.259.268	1.954.795.645	62.151.842.352
Đã khấu hao hết	1.147.102.716	15.851.394.832	1.507.218.792	255.789.344	18.761.505.684
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	14.434.565.086	15.950.411.208	2.719.616.428	916.287.805	34.020.880.527
Khấu hao trong kỳ	826.198.963	11.060.000	203.152.024	157.195.060	1.197.606.047
Thanh lý, nhượng bán	-	(36.231.938)	-	(125.436.780)	(161.668.718)
Số dư cuối kỳ	15.260.764.049	15.925.239.270	2.922.768.452	948.046.085	35.056.817.856
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	23.707.331.157	47.815.562	2.850.642.840	1.115.997.978	27.721.787.537
Tại ngày cuối kỳ	23.404.028.558	36.755.562	2.647.490.816	1.006.749.560	27.095.024.496

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: 2.263.860.833 đ

10. Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	6.862.218.000	228.800.000	7.091.018.000
Chuyển sang dự án đầu tư	(4.682.218.000)	-	(4.682.218.000)
Số dư cuối kỳ	2.180.000.000	228.800.000	2.408.800.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	14.300.000	14.300.000
Số dư cuối kỳ	-	14.300.000	14.300.000

10. Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng VND
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	6.862.218.000	228.800.000	7.091.018.000
Tại ngày cuối kỳ	2.180.000.000	214.500.000	2.394.500.000

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: 2.180.000.000 đồng.

11. 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
Đầu tư XD hoàn thành	-	8.074.195.742	8.074.195.742
Số dư cuối kỳ	17.741.150.000	31.522.143.677	49.263.293.677
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.306.023.935	3.907.991.320	6.214.015.255
Khấu hao trong kỳ	-	458.084.097	458.084.097
Số dư cuối kỳ	2.306.023.935	4.366.075.417	6.672.099.352
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	15.435.126.065	19.539.956.615	34.975.082.680
Tại ngày cuối kỳ	15.435.126.065	27.156.068.260	42.591.194.325

Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐS đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 42.591.194.325 đồng.

12. Phải trả người bán ngắn hạn	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Công ty CP XD Phú Thịnh	199.077.523	1.342.858.975
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.009.201.091	96.164.252
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	3.241.197.000	3.241.197.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	-	2.857.651.580
Công ty CP Xây dựng và TM Cường Thịnh	14.664.420.807	11.777.087.124
Công ty TNHH Lotho Việt Nam	752.400.000	3.573.900.000
Các nhà cung cấp khác	1.529.826.535	2.621.119.879
Cộng	21.396.122.956	25.509.978.810

12. Phải trả người bán ngắn hạn	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.9: Thông tin các bên liên quan)	4.250.398.091	6.195.012.832
13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	99.583.938.854	64.415.694.341
Ông Nguyễn Xuân Thiêm ⁽ⁱ⁾	105.000.000.000	100.000.000.000
Các khách hàng khác	33.051.377	200.949.952
	-	-
Cộng	204.616.990.231	164.616.644.293
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan	-	-

- (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.

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	3.580.870.646	5.320.574.495	8.825.516.208	75.928.933
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.976.544.809	984.778.829	5.926.846.252	1.034.477.386
Thuế thu nhập cá nhân	81.120.034	2.120.196.720	2.082.996.720	118.320.034
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	170.423.367	170.423.367	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	643.108.212	643.108.212	-
	-	-	-	-
Cộng	9.638.535.489	9.242.081.623	17.651.890.759	1.228.726.353

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

15. Chi phí phải trả ngắn hạn	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Chi phí phải trả cho dự án 10.000m2 Ngọc Tước phường 8	1.726.759.545	1.726.759.545
Chi phí lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	479.233.318	479.233.318
Chi phí lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa	1.045.745.000	1.057.290.000
Chi phí chung cư Phú Mỹ	817.733.088	817.733.088
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	789.016.351	789.016.351
	-	-
Cộng ⁽ⁱ⁾	4.858.487.302	4.870.032.302

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số đầu năm	4.870.032.302	2.432.903.772
Số trích tăng trong kỳ	-	603.692.914
Số giảm trong kỳ	(11.545.000)	(15.039.999)
Số cuối kỳ	4.858.487.302	3.021.556.687

16. Phải trả khác

a) Phải trả ngắn hạn khác

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	-	11.701.395
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	240.649.412	-
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	127.000.000	126.000.000
Cổ tức phải trả (*)	43.622.527.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	33.320.097.847	45.254.970.246
Đặng Văn Tàu - Góp vốn LD dự án 34.939m ² , phường 10	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	151.902.649	4.160.767.339
Góp vốn dự án Chung cư đường Thi Sách, TP. Vũng Tàu	13.954.607.000	14.054.607.000
Kinh phí bảo trì lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	1.903.000	8.823.467.272
Kinh phí bảo trì chung cư 21 tầng TTTM phường 7	-	1.830.659.598
Kinh phí bảo trì chung cư Bình An, phường 10	3.236.241.591	581.192.917
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.706.513.323	1.535.345.836
Cộng	77.310.274.259	45.392.671.641

(*) Đến ngày 26/7/2017, Công ty đã chi trả toàn bộ khoản cổ tức phải trả năm 2016 cho các cổ đông của Công ty.

b) Phải trả dài hạn khác

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.341.200.250	1.072.274.000
Cộng	1.341.200.250	1.072.274.000

17. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Cuối kỳ		Trong kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽¹⁾	64.893.465.485	64.893.465.485	74.589.318.439	37.788.289.767	28.092.436.813	28.092.436.813
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽²⁾	25.366.700.419	25.366.700.419	22.666.700.419	19.000.000.000	21.700.000.000	21.700.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽³⁾	43.974.820.466	43.974.820.466	37.674.820.466	34.587.422.515	40.887.422.515	40.887.422.515
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ⁽⁴⁾	39.178.900.000	39.178.900.000	11.783.500.000	-	27.395.400.000	27.395.400.000
Vay các đối tượng khác ⁽⁵⁾	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
Cộng	198.413.886.370	198.413.886.370	146.714.339.324	91.375.712.282	143.075.259.328	143.075.259.328

(1) 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 30/06/2017. Hạn mức cho vay: 80.000.000.000 đồng; Lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ dao động từ 7,6%/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 30/06/2017: 64.893.465.485 đồng.

(2) 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 30/05/2016; Thời hạn vay: Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 31/05/2017. Hạn mức cho vay 60.000.000.000 đồng; Mục đích thanh toán chi phí vốn lưu động như: thanh toán khối lượng xây lắp chung cư 18 tầng Lô B, Lô A, Chung cư 18 tầng Phú Mỹ, Tân Thành, nộp tiền sử dụng đất, tiền thiết kế các dự án, tiền thi công các công trình,... Thời hạn vay cho từng lần rút vốn: 12 tháng. 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 của công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu gồm: Công trình tòa nhà Hodeco; Quyền sử dụng đất tại huyện Tân Thành thuộc lô H1 (5.990,6 m²); Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 49.611.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2017 là: 25.366.700.419 đồng.

(3) 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 11/07/2016; Hạn mức cho vay 50.000.000.000 đồng; Thời hạn rút vốn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 11/07/2016; Lãi suất theo từng giấy nhận nợ dao động từ 8,5%/năm đến 9%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu theo GCN QSD đất số AK 287126 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh BR-VT 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 30/06/2017 là: 43.974.820.466 đồng.

(4) 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 13/05/2016; Hạn mức cho vay: 40.000.000.000 đồng; Lãi suất theo từng kế 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. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 45.467.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2017: 39.178.900.000 đồng.

(5) 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 30/6/2017/2017 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 30/6/2017 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.

b) Vay dài hạn

	Cuối kỳ		Trong kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽¹⁾	99.972.916.035	99.972.916.035	203.561.000	30.410.000.000	130.179.355.035	130.179.355.035
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽²⁾	72.208.413.858	72.208.413.858	5.700.000.000	8.975.256.142	75.483.670.000	75.483.670.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽³⁾	12.000.000.000	12.000.000.000	-	-	12.000.000.000	12.000.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ⁽⁴⁾	13.000.000.000	13.000.000.000	-	-	13.000.000.000	13.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽⁵⁾	168.114.314.902	168.114.314.902	68.630.560.000	-	99.483.754.902	99.483.754.902
Cộng	365.295.644.795	365.295.644.795	74.534.121.000	39.385.256.142	330.146.779.937	330.146.779.937

(1) 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 vay tại ngày 30/06/2017: 13.600.000.000 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 vay tại ngày 30/06/2017: 25.000.000.000 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 vay tại ngày 30/06/2017: 59.482.916.035 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. Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2017: 1.890.000.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 212.191.073.830 đồng.

(2) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 0032/2015/HĐTD-DN ngày 16/09/2015; Hạn mức cho vay 44.800.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 60 tháng. Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2017: 27.320.585.000 đồng. Hình thức đảm bảo tiền vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0031/2015/BD.

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 30/06/2017 : 44.887.828.858 đồng. Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án và các hợp đồng tiền gửi của Công ty.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo là : 89.735.000.000 đồng.

(3) 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. Hình thức đảm bảo tiền vay là đất và tài sản gắn liền với đất tại phường 3, TP.Vũng Tàu thuộc GCN QSD đất số: AK 287176 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh BR-VT cấp ngày 25/12/2007, thửa đất số 574 tờ bản đồ số 12. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 33.992.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2017: 12.000.000.000 đồng.

(4) 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; Tổng giá trị tài sản đảm bảo là: 20.428.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2017: 13.000.000.000 đồng.

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

Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016. Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng. Lãi suất 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 60 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, Tp Vũng Tàu; Thời hạn rút vốn: đến hết ngày 06/01/2020; Hình thức đảm bảo tiền vay là: 75.468,6 m2 đất tại phường 12 và toàn bộ QSSD hình thành từ vốn vay; Tổng giá trị tài sản đảm bảo là: 198.418.000.000 đồng; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2017: 114.897.640.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 2016-ĐTDA/BG-HDC ngày 29/06/2016. Hạn mức cho vay 95.000.000.000 đồng. Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ dao động từ 9%/năm đến 9,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 96 tháng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp pháp liên quan đến việc đầu tư thực hiện dự án Chung cư 20 tầng "Bình Giả Resident" phường 8, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Thời hạn rút vốn: đến hết ngày 29/06/2018; Hình thức đảm bảo tiền vay là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn tự có và vốn vay thuộc dự án đầu tư; Tổng giá trị tài sản đảm bảo là: 265.000.000.000 đồng; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2017: 53.216.674.902 đồng.

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số đầu năm	(86.797.744)	(1.649.298.248)
Số trích trong kỳ	5.718.000.000	4.735.664.504
Số chi trong kỳ	(2.604.535.971)	(2.312.874.000)
Số cuối kỳ	3.026.666.285	773.492.256

19. **Vốn chủ sở hữu**

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

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	411.131.990.000	87.832.553.852	(21.231.000)	59.131.562.831	57.036.680.773	615.111.556.456
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	39.657.270.000	-	-	-	(39.657.270.000)	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	57.180.614.084	57.180.614.084
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(19.694.974.614)	-	-	(19.694.974.614)
Trích lập các quỹ	-	-	-	4.735.664.504	(9.944.895.458)	(5.209.230.954)
Số dư cuối năm trước	450.789.260.000	87.832.553.852	(19.716.205.614)	63.867.227.335	64.615.129.399	647.387.964.972
Số dư đầu năm nay	450.789.260.000	87.832.553.852	(19.716.205.614)	63.867.227.335	64.615.129.399	647.387.964.972
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	15.935.368.211	15.935.368.211
Trích lập các quỹ	-	-	-	5.718.000.000	(12.007.806.000)	(6.289.806.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(43.622.527.000)	(43.622.527.000)
Số dư cuối kỳ	450.789.260.000	87.832.553.852	(19.716.205.614)	69.585.227.335	24.920.164.610	613.411.000.183

Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty số 41/NQ-DHCD ngày 26/4/2017.
Đến ngày 26/7/2017, Công ty đã chi trả toàn bộ khoản cổ tức phải trả năm 2016 cho các cổ đông của Công ty.



b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
TCT Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước	52.752.490.000	11,70	52.752.490.000	11,70
Lucerne Enterprise Ltd	40.574.710.000	9,00	40.574.710.000	9,00
Asean Deep Value Fund	25.752.940.000	5,71	-	-
Vốn góp các cổ đông khác	331.709.120.000	73,58	357.462.060.000	79,30
Cộng	450.789.260.000	100	450.789.260.000	100

Số lượng cổ phiếu quỹ: 1.456.399 CP (Năm trước: 1.456.399 CP).

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016 VND
Vốn góp đầu năm	450.789.260.000	411.131.990.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	450.789.260.000	411.131.990.000

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ Cổ phiếu	Đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	45.078.926	45.078.926
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	45.078.926	45.078.926
Cổ phiếu phổ thông	45.078.926	45.078.926
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.456.399	1.456.399
Cổ phiếu phổ thông	1.456.399	1.456.399
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	43.622.527	43.622.527
Cổ phiếu phổ thông	43.622.527	43.622.527
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

e) Chia cổ tức

Trong kỳ, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty số 41/NQ.ĐHCĐ ngày 26/4/2017 như sau:

Trích quỹ đầu tư phát triển	: 5.718.000.000 đồng.
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 5.718.000.000 đồng.
Trích khen thưởng Hội đồng quản trị	: 571.806.000 đồng.

20. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý	Cuối kỳ 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	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.143.107.572	10.880.447.396
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	2.404.629.091
Doanh thu của hợp đồng xây dựng ghi nhận trong kỳ	-	2.404.629.091
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng		72.790.083.636
Doanh thu kinh doanh bất động sản	96.607.145.011	122.437.571.282
Cộng	104.750.252.583	135.722.647.769
Trong đó,		
Doanh thu đối với các bên liên quan	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016 VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	54.545.454	54.545.454
Cộng	54.545.454	54.545.454
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016 VND
Hàng bán bị trả lại	3.451.847.615	-
Cộng	3.451.847.615	-

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016 VND
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	8.143.107.572	10.880.447.396
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	-	2.404.629.091
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	93.155.297.396	122.437.571.282
Cộng	101.298.404.968	135.722.647.769
4. Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.250.854.805	8.056.326.472
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	-	1.888.797.512
Giá vốn kinh doanh bất động sản	62.526.348.941	98.932.691.228
Cộng	65.777.203.746	108.877.815.212
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	550.543.911	14.577.615
Lãi bán cổ phiếu	837.590.055	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.974.059.000	1.127.196.000
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	499.659.989	25.160.000
Cộng	3.861.852.955	1.166.933.615
6. Chi phí tài chính	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016 VND
Lãi tiền vay	8.114.658.726	4.093.641.780
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	76.798.691	-
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(1.516.893.925)	(770.088.400)
Chi phí tài chính khác	16.524.785	-
Cộng	6.691.088.277	3.323.553.380

7. Chi phí bán hàng	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016 VND
Chi phí cho nhân viên bán hàng	2.362.062.308	1.274.440.793
Chi phí hoa hồng, quảng cáo	234.942.640	655.136.409
Cộng	2.597.004.948	1.929.577.202
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016 VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	4.644.075.046	3.889.137.172
Chi phí hội nghị, tiếp khách	4.042.288.061	2.513.413.195
Chi phí công tác	740.972.382	480.785.617
Chi phí vật liệu	1.399.727.756	1.309.687.268
Chi phí khác	1.202.778.324	324.200.015
Cộng	12.029.841.569	8.517.223.267
9. Lợi nhuận khác	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016 VND
Thu nhập khác	4.665.108	19.521.849
Thu nhập từ việc bán, thanh lý TSCĐ	1.818.182	-
Xóa nợ phải trả	1.225.696	-
Thu nhập khác	1.621.230	19.521.849
Chi phí khác	1.149.637.451	7.084.655
Các khoản bị phạt thuế	143.004.031	3.784.655
Chi phí do chậm bàn giao bất động sản	3.161.000	3.300.000
Xóa nợ phải thu	2.628.404	-
Chi phí bảo trì chung cư 21 tầng	1.000.000.000	-
Chi phí khác	844.016	-
Lợi nhuận khác	(1.144.972.343)	12.437.194

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	16.920.147.040	14.253.849.517
Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm)	(392.305.774)	(1.013.464.321)
Các chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	1.581.753.226	113.731.679
Cổ tức được chia	(1.974.059.000)	(1.127.196.000)
Tổng lợi nhuận tính thuế	16.527.841.266	13.240.385.196
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất phổ thông	3.305.568.253	2.648.077.039
Thu nhập ưu đãi thuế suất 15% (Khu dân cư Phú Mỹ)	19.925.298.153	11.781.926.375
Chênh lệch thuế suất phổ thông và thuế suất ưu đãi 15%	826.392.063	589.096.319
Thuế TNDN theo thuế suất 15%	2.988.794.723	1.767.288.956
Các khoản được giảm	1.494.397.362	883.644.478
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	984.778.829	1.175.336.242

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.

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.474.771.591	1.516.527.719
Chi phí nhân công	10.598.476.089	12.811.223.258
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.669.990.144	1.227.022.649
Chi phí dịch vụ mua ngoài	140.573.272.759	119.211.961.979
Chi phí khác bằng tiền	42.920.561.744	24.100.287.412
Cộng	197.237.072.327	158.867.023.017

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	11.138.455.680	11.025.414.752
Trên 1 năm đến 5 năm	46.717.426.082	46.156.743.079
Trên 5 năm	92.961.380.716	98.978.250.631
Cộng	150.817.262.478	156.160.408.462

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong kỳ là 4.808.769.745 VND (kỳ trước là: 4.222.134.108 VND).

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/6/2017	Bất động sản	Xây dựng	Thương mại & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu thuần ra bên ngoài	93.155.297.396	-	8.143.107.572	101.298.404.968
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	93.155.297.396	-	8.143.107.572	101.298.404.968
Chi phí bộ phận	(62.526.348.941)	-	(3.250.854.805)	(65.777.203.746)
Kết quả kinh doanh bộ phận	30.628.948.455	-	4.892.252.767	35.521.201.222
Doanh thu hoạt động tài chính				3.861.852.955
Chi phí tài chính				(6.691.088.277)
Chi phí bán hàng				(2.597.004.948)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(12.029.841.569)
Thu nhập khác				4.665.108
Chi phí khác				(1.149.637.451)
Thuế TNDN hiện hành				(984.778.829)
Lợi nhuận sau thuế				15.935.368.211

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/6/2017	Bất động sản	Xây dựng	Thương mại & Dịch vụ	Cộng VND
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ và các tài sản dài hạn khác				8.726.671.948
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				1.747.616.302

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	KD bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần ra bên ngoài	122.437.571.282	2.404.629.091	10.880.447.396	135.722.647.769
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	122.437.571.282	2.404.629.091	10.880.447.396	135.722.647.769
Chi phí bộ phận	(98.932.691.228)	(1.888.797.512)	(8.056.326.472)	(108.877.815.212)
Kết quả kinh doanh bộ phận	23.504.880.054	515.831.579	2.824.120.924	26.844.832.557

Doanh thu hoạt động tài chính	1.166.933.615
Chi phí tài chính	(3.323.553.380)
Chi phí bán hàng	(1.929.577.202)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(8.517.223.267)
Thu nhập khác	19.521.849
Chi phí khác	(7.084.655)
Thuế TNDN hiện hành	(1.175.336.242)
Lợi nhuận sau thuế	13.078.513.275
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	1.427.834.135
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	1.254.867.838

3. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp tại các ngân hàng vào ngày 30/6/2017 như sau :

Giấy chứng nhận QSD đất/ Tài sản khác	Diện tích (m ²)	Ngân hàng
Dự án Hải Đăng, phường 12, Tp. Vũng Tàu	74.958,3	BIDV, CN Vũng Tàu
Số 2 Trương Công Định, phường 2	1.968,3	BIDV, CN Vũng Tàu
Nhà máy Bê tông phường 11-Vũng Tàu	10.070,0	BIDV, CN Vũng Tàu
Giấy chứng nhận quyền sở hữu Lô A- Nam Kỳ Khởi Nghĩa	2.672	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	13.549,7	BIDV, CN Vũng Tàu
Chung cư 18 tầng P10- Bình An	4.218	BIDV, CN Vũng Tàu
Dự án đông 3 tháng 2 tại phường 10, Tp Vũng Tàu	25.849,7	BIDV, CN Vũng Tàu
Lô H3 TTTM, phường 7, Tp Vũng Tàu	159,6	BIDV, CN Vũng Tàu
Xe ô tô nhãn hiệu Toyota Land Prado		BIDV, CN Vũng Tàu
Giấy chứng nhận quyền sở hữu Lô B- Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Ngân hàng TMCP Phương

Giấy chứng nhận QSD đất/ Tài sản khác	Diện tích (m ²)	Ngân hàng
Dự án Hải Đăng, phường 12, Tp. Vũng Tàu	12.490,8	Đông, CN Vũng Tàu Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
Dự án cụm tiêu thụ Công Nghiệp & ĐT Phước Thắng tại phường 12, Tp. Vũng Tàu	48.354	Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
04 hợp đồng tiền gửi có kì hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu		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	100.582,8	VCB, CN Vũng Tàu
Dự án số 170 Bình Giả, phường 8, Tp. Vũng Tàu	3.560,2	VCB, CN Vũng Tàu
Dự án Thi Sách, Tp. Vũng Tàu	3.400	Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu
Thửa đất 574 tờ bản đồ số 12 tại phường 3	2.641,1	Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu
Dự án Tây đường 3 tháng 2 tại phường 10, Tp. Vũng Tàu	28.971,8	ACB, CN Vũng Tàu

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

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

5. Thông tin về các bên liên quan

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

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả) VND
Phải thu về cho thuê mặt bằng			120.000.000
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	60.000.000	120.000.000
Ứng trước về mua sản phẩm, dịch vụ			3.354.296.120
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	3.354.296.120	3.354.296.120
Phải thu khác ngắn hạn (cổ tức được nhận)			960.000.000
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	-	960.000.000
Phải trả về thi công xây dựng			(4.250.398.091)
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	913.036.839	(1.009.201.091)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	-	(3.241.197.000)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	42.808.067.100	-

Trong kỳ, 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	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016
	VND	VND
Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc	431.435.000	513.447.500
Thù lao, thưởng HĐQT và Ban kiểm soát	1.323.600.000	1.039.066.450

6. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/6/2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

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

	Giá trị ghi sổ VND		Giá trị hợp lý VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm	Cuối kỳ	Đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương tiền	11.685.657.667	17.085.784.815	11.685.657.667	17.085.784.815
Phải thu khách hàng, phải thu khác	133.367.438.203	244.196.231.807	133.367.438.203	244.196.231.807
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	71.268.219.352	3.458.281.550	71.268.219.352	3.458.281.550
Cộng	216.321.315.222	264.740.298.172	216.321.315.222	264.740.298.172
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	563.709.531.165	473.222.039.265	563.709.531.165	473.222.039.265
Chi phí phải trả	4.858.487.302	4.870.032.302	4.858.487.302	4.870.032.302
Phải trả người bán, phải trả khác	100.047.597.465	71.974.924.451	100.047.597.465	71.974.924.451
Cộng	668.615.615.932	550.066.996.018	668.615.615.932	550.066.996.018

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

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

- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định theo giá trị sổ sách.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

7.1. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

7.2. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính. Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

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

	<u>Từ 01 năm trở xuống</u>	<u>Từ 01 năm đến 05 năm</u>	<u>Trên 05 năm</u>	<u>Cộng VND</u>
Số cuối kỳ				
Các khoản vay	198.413.886.370	312.078.969.893	53.216.674.902	563.709.531.165
Phải trả người bán	21.396.122.956	-	-	21.396.122.956
Chi phí phải trả	4.858.487.302	-	-	4.858.487.302
Phải trả khác	77.310.274.259	1.341.200.250	-	78.651.474.509
Số đầu năm				
Các khoản vay	143.075.259.328	299.715.905.035	30.430.874.902	473.222.039.265
Phải trả người bán	25.509.978.810	-	-	25.509.978.810
Chi phí phải trả	4.870.032.302	-	-	4.870.032.302
Phải trả khác	45.392.671.641	1.072.274.000	-	46.464.945.641

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

7.3. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.
Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.
Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

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

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh



Tổng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 14 tháng 8 năm 2017