

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 4 - 2017

Vũng Tàu, tháng 01/2018

NỘI DUNG

Trang

✚ Bảng cân đối kế toán	01 – 03
✚ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	04
✚ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	05-06
✚ Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	07-30
Phụ lục 01 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình	31
Phụ lục 02 – Vốn chủ sở hữu	32

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017 ^(*)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.385.954.011.523	1.313.658.135.731
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	93.364.975.953	27.590.961.767
1. Tiền	111		25.144.975.953	27.590.961.767
2. Các khoản tương đương tiền	112		68.220.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	4.194.030.084	3.458.281.550
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	4.194.906.075	4.976.094.866
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122		(875.991)	(1.517.813.316)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		295.362.112.923	368.159.485.927
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	223.361.162.524	205.115.635.762
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	59.014.914.837	93.595.511.126
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	19.291.409.625	75.156.259.780
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.305.374.063)	(5.707.920.741)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	991.583.801.201	913.101.083.050
1. Hàng tồn kho	141		991.882.848.820	913.400.130.669
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(299.047.619)	(299.047.619)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.449.091.362	1.348.323.437
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		983.387.913	1.348.323.437
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		465.703.449	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		116.141.450.745	110.488.339.967
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		45.138.841.264	47.257.509.246
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	42.758.641.264	40.166.491.246
- Nguyên giá	222		102.074.916.840	96.286.636.285
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(59.316.275.576)	(56.120.145.039)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	2.380.200.000	7.091.018.000
- Nguyên giá	228		2.458.800.000	7.141.018.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(78.600.000)	(50.000.000)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017 ^(*)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	42.065.825.263	34.975.082.680
- Nguyên giá	231		49.263.293.677	41.189.097.935
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.197.468.414)	(6.214.015.255)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		24.717.591.618	24.807.481.508
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	9.167.591.618	8.019.610.173
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	15.550.000.000	16.787.871.335
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.219.192.600	3.448.266.533
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		4.100.384.367	3.329.458.300
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		118.808.233	118.808.233
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.502.095.462.268	1.424.146.475.698

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017 ^(*)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		786.073.721.410	756.174.868.003
I. Nợ ngắn hạn	310		414.480.838.809	424.675.814.068
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	44.627.604.688	45.258.965.476
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	150.148.569.773	168.534.955.412
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	12.816.441.012	10.923.652.473
4. Phải trả người lao động	314		4.370.177.163	1.239.097.775
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	6.425.775.728	4.870.032.302
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	517.534.119
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	40.581.998.570	45.663.496.151
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	154.304.248.538	147.765.259.328
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.206.023.337	(97.178.968)
II. Nợ dài hạn	330		371.592.882.601	331.499.053.935
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		279.999.998	279.999.998
2. Phải trả dài hạn khác	337		1.445.381.250	1.072.274.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	368.457.837.695	330.146.779.937
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.409.663.658	

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017 ^(*)
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		716.021.740.858	667.971.607.695
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	716.021.740.858	667.971.607.695
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		450.789.260.000	450.789.260.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		450.789.260.000	450.789.260.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		92.782.616.738	87.832.553.852
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(231.290.000)	(19.936.705.614)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		70.435.794.129	64.560.542.363
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		85.104.195.254	67.456.998.021
-LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		9.878.370.676	67.456.998.021
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		75.225.824.578	-
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		17.141.164.737	17.268.959.073
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.502.095.462.268	1.424.146.475.698

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 26 tháng 01 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2017	Quý 4/2016 ^(*)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
					Năm 2017	Năm 2016 ^(*)
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	01	VI.01	95.196.132.331	190.750.987.695	415.390.912.275	479.162.097.387
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.02	1.818.235.456	301.430.220	5.270.083.071	301.430.220
3. Doanh thu thuần về bán hàng & CCDV	10	VI.03	93.377.896.875	190.449.557.475	410.120.829.204	478.860.667.167
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	76.620.836.603	134.005.420.818	302.929.565.506	372.441.218.027
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & CCDV	20		16.757.060.272	56.444.136.657	107.191.263.698	106.419.449.140
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	36.452.243.509	432.306.718	42.233.097.484	3.226.233.940
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	5.233.259.458	2.272.107.758	16.860.063.565	8.157.555.238
Trong đó: chi phí lãi vay	23		5.233.302.858	2.772.440.606	18.246.734.391	9.004.385.086
8. Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		101.793.440	278.289.735	279.181.445	85.689.089
9. Chi phí bán hàng	25		1.729.797.807	2.451.744.531	5.377.220.377	5.386.157.283
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		8.762.468.861	9.589.493.097	30.707.468.887	27.345.452.933
11. Lợi nhuận từ hoạt động KD	30		37.585.571.095	42.841.387.724	96.758.789.798	68.842.206.715
12. Thu nhập khác	31	VI.07	666.740.967	12.046.534	983.988.183	32.107.460
13. Chi phí khác	32	VI.08	421.673.036	1.563.025.739	1.617.301.366	1.755.644.168
14. Lợi nhuận khác	40		245.067.931	(1.550.979.205)	(633.313.183)	(1.723.536.708)
15. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		37.830.639.026	41.290.408.519	96.125.476.615	67.118.670.007
16. CP thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	7.111.945.511	4.815.089.072	15.059.056.641	7.776.173.263
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		30.718.693.515	36.475.319.447	81.066.419.974	59.342.496.744
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		30.586.033.781	36.405.602.685	80.279.429.800	58.090.639.543
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		132.659.734	69.716.762	786.990.174	1.251.857.201

Lập, ngày 25 tháng 01 năm 2018
Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh



Đoàn Hữu Thuận

Ghi chú: ^(*) Bảng kết quả HĐKD hợp nhất kế toán từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 Công ty lấy số liệu đã được kiểm toán năm 2016; Còn số liệu Quý 4/2016 Công ty lấy số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2016 đã được công bố thông tin.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 ^(*)
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		96.125.476.615	67.118.670.007
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		5.908.846.329	5.099.965.951
Các khoản dự phòng	03		(919.484.003)	(648.667.193)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.867.114.467)	(3.228.098.029)
Chi phí lãi vay	06		18.246.734.391	9.004.385.086
Các khoản điều chỉnh khác	07			
Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		112.494.458.865	77.346.255.822
Tăng giảm các khoản phải thu	09		61.462.775.006	(88.152.608.517)
Tăng giảm hàng tồn kho	10		(78.482.718.151)	(60.201.859.169)
Tăng giảm các khoản phải trả	11		75.294.774.574	21.756.184.418
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(405.990.543)	(2.367.986.650)
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		781.188.791	
Tiền lãi vay đã trả	14		(18.246.734.392)	(9.004.385.086)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.726.880.226)	(10.861.041.157)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(6.122.086.373)	(3.845.680.450)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		135.048.787.551	(75.331.120.789)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(15.832.142.986)	(6.130.369.093)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		572.654.545	-
Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(12.048.000.000)	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 ^(*)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		12.048.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(175.824.706.555)	(64.360.968.000)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26		89.261.930.400	100.000.000.000
Thu lãi tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.464.492.763	4.102.408.940
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(94.357.771.833)	33.611.071.847
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		24.655.478.500	-
Tiền trả lại vốn góp cho CSH, mua lại CP đã phát hành	32		-	(19.694.974.614)
Tiền thu từ đi vay	33		390.450.869.595	448.807.213.733
Tiền trả nợ gốc vay	34		(345.600.822.627)	(375.877.158.224)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(44.422.527.000)	(1.280.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		25.082.998.468	51.955.080.895
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		65.774.014.186	10.235.031.953
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		27.590.961.767	17.355.929.814
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		93.364.975.953	27.590.961.767

Lập, ngày 24 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh



Đoàn Hữu Thuận

(*) Bảng lưu chuyển tiền tệ từ ngày 01/01/2016 đến 31/12/2016 Công ty lấy số liệu đã được kiểm toán năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang công ty Cổ phần theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 3500444601 (số cũ 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 19, ngày 17 tháng 07 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

- ✦ Tên công ty bằng tiếng Việt: **Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu**
- ✦ Tên giao dịch quốc tế: **Ba Ria - Vung Tau house development joint stock company.**
- ✦ Tên viết tắt: **HODECO**
- ✦ Trụ sở chính: Tầng 3, Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, TP.Vũng Tàu
- ✦ Điện thoại: 064.3856274 Fax: 064.3856205
- ✦ Email: info@hodeco.vn Website: www.hodeco.vn

Các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính:

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3501772161 đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 01 năm 2011, thay đổi lần thứ 01: ngày 06/5/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	60%
Công ty Cổ phần Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3501773863 đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 2011, đăng ký thay đổi lần thứ 01: ngày 08 tháng 3 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất vật liệu xây dựng, bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng; Xây lắp; kinh doanh bất động sản.	51%
Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3501773888 đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	35%

2. Ngành nghề kinh doanh

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

Vốn góp của chủ sở hữu: **450.789.260.000VND**

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

2. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính được lập bằng theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung tại Việt Nam. Các nguyên tắc này bao gồm các quy định tại các Chuẩn mực, Hệ thống kế toán và các quy định về kế toán hiện hành tại Việt Nam.

2. Cơ sở hợp nhất

Các công ty con

Các công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con sẽ được đưa vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày mua, là ngày công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con bị thanh lý được đưa vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho tới ngày thanh lý.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được (do đánh giá của Ban giám đốc về giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí liên quan ước tính để hoàn thành sản phẩm và cả chi phí bán hàng ước tính).

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

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh.

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 06 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
- Tài sản cố định vô hình	03 - 05 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được tính, trích khấu hao như TSCĐ khác của công ty.

7. Kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

Phương pháp giá gốc là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của

bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả kinh doanh chỉ phản ánh khoản thu nhập của nhà đầu tư được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư. Các khoản khác mà nhà đầu tư nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi như phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư khác:

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

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

Theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Giám đốc cho rằng việc giảm giá này không mang tính tạm thời.

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa). Các chi phí đi vay được vốn hóa khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định một cách đáng tin cậy.

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

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

13. Cổ phiếu quỹ

Khi cổ phần trong vốn chủ sở hữu được mua lại, 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.

14. Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trong kỳ cổ tức được công bố.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất áp dụng tại ngày kết thúc năm tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính:

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng mức thuế suất là 20%.

- Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.

- Theo quy định hiện hành, số liệu thuế sẽ được cơ quan thuế quyết toán. Các khoản chênh lệch giữa số thuế theo quyết toán và khoản dự trừ thuế (nếu có) sẽ được điều chỉnh ngay sau khi có kết quả quyết toán thuế.

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

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

18. Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro, hối đoái

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

19. 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.

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

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
- Tiền mặt	1.731.351.331	681.581.543
- Tiền gửi ngân hàng	23.413.624.622	26.909.380.224
- Các khoản tương đương tiền ^(*)	68.220.000.000	-
Cộng:	93.364.975.953	27.590.961.767

^(*) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 01 năm tại:

- Ngân hàng AGRIBANK CN Vũng Tàu	2.000.000.000
- Ngân hàng BIDV CN Vũng Tàu	20.000.000.000
- Ngân hàng OCB CN Vũng Tàu	46.220.000.000
Cộng:	68.220.000.000

2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh	31/12/2017 VND			01/01/2017 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng ^(*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	4.194.906.075	4.194.030.084	(875.991)	4.976.094.866	3.458.281.550	(1.517.813.316)

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Số đầu kỳ	(1.517.813.316)	(2.364.643.164)
Hoàn nhập dự phòng	1.516.937.325	846.829.848
Số cuối kỳ	(875.991)	(1.517.813.316)

b/ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào đơn vị khác	15.550.000.000	15.550.000.000	16.787.871.335	16.787.871.335
Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức (1.020.000 CP) ^(*)	10.200.000.000	10.200.000.000	8.500.000.000	8.500.000.000
Cty CP cấp nước BR-VT (558.722) ^(**)	-	-	2.937.871.335	2.937.871.335
Cty CP xây lắp Thừa Thiên Huế (605.000CP)	5.350.000.000	5.350.000.000	5.350.000.000	5.350.000.000

^(*) Số lượng cổ phần tại ngày 31/12/2016 là 850.000 CP, tại ngày 31/12/2017 là 1.020.000 CP; lý do tăng: Cty CP Cấp nước Châu Đức phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ với tỷ lệ 20%.

^(**) Công ty chuyển qua chứng khoán kinh doanh.

- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Công ty CP Đầu tư và XD HODECO (560.000CP)	6.948.791.618	6.669.610.173
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn(221.880CP) ^(***)	2.218.800.000	1.350.000.000
Cộng:	9.167.591.618	8.019.610.173

^(***)Công ty con – Công ty CP XDBất động sản Hodeco đầu tư vào Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn với tỷ lệ góp vốn 27,74%.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
	Giá trị gốc Dự phòng	Giá trị gốc Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	88.977.450.776 (219.360.000)	170.424.847.295 (219.360.000)
Công ty CP Dự án Đất Nền (dự án Gò Sao)	103.792.909.600 -	- -
Các khách hàng khác	30.590.802.148 (1.534.124.063)	34.690.788.467 (936.670.741)
Cộng:	223.361.162.524 (1.753.484.063)	205.115.635.762 (1.156.030.741)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Công ty TNHH Tuấn Hùng	-	2.565.000.000
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	13.518.000.000	6.189.000.000
Nguyễn Thị Hạnh - đất Hải Đăng P.12	6.000.000.000	17.903.000.000
Ban QLDA Khu nhà ở CBCNV Liên sở ngành Phú Xuân Nhà Bè - Sở TN & MT Tp.Hồ Chí Minh (dự án Gò Sao)	-	58.610.968.000
Tổng cục Cảnh sát Tp.HCM (dự án Gò Sao)	-	5.000.000.000
Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco	9.390.311.020	-
Công ty CP Kiến trúc và XD Nam Á	1.461.000.000	-
Công ty CP Đầu tư XD Giải trí Đại Dương	17.959.600.000	-
Công ty CP XD và TM Cường Thịnh	8.661.499.000	-
Các nhà cung cấp khác	2.024.504.817	3.327.543.126
Cộng:	59.014.914.837	93.595.511.126

5. Phải thu ngắn hạn khác	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	8.096.991.649	-	10.358.034.007	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-	283.000.000	-
Phải thu khác	11.194.417.976	(4.551.890.000)	64.515.225.773	(4.551.890.000)
Cộng:	19.291.409.625	(4.551.890.000)	75.156.259.780	(4.551.890.000)

6. Hàng tồn kho	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.618.633.757	1.399.348.625
- Công cụ, dụng cụ	18.288.064	193.490.153
- Chi phí SX, KD dở dang ^(*)	891.312.956.326	861.997.866.248
- Thành phẩm	1.575.792.053	805.884.713
- Hàng hóa bất động sản ^(**)	97.295.802.801	48.946.289.440
- Hàng hóa khác	61.375.819	57.251.490
Cộng giá gốc hàng tồn kho:	991.882.848.820	913.400.130.669
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(299.047.619)	(299.047.619)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho:	991.583.801.201	913.101.083.050

(*) Chi phí SX, KD dở dang	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Cao ốc văn phòng số 2 Trương Công Định	27.908.260.738	13.105.723.399
Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	1.050.237.760	1.050.237.760
Chung cư Bình Giã P8	223.888.037.603	125.396.523.583
Chung cư lô A 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	-	44.365.833.264
Chung cư Bình An, phường 10, VT	-	73.506.707.153

Cụm tiêu thụ CN & ĐT Phước Thắng	36.335.717.229	36.795.882.037
Đường số 11 nối dài, vỉa hè PHT	-	353.242.337
Đồi 2 Phường 10	977.233.091	8.745.367.553
Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	19.711.729.975	18.297.793.083
Khu nhà ở Gò Sao Q.12, TP.HCM	-	24.855.967.836
Khu nhà ở và dịch vụ công cộng P12	285.611.418.145	178.464.281.413
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	97.683.576.900	96.848.287.789
10.000m2 đất Ngọc Tước	372.906.718	372.906.718
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P9, VT	3.903.706.435	3.051.069.691
Chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	1.609.090.909
Khu nhà ở phía Tây 3/2	76.390.275.062	65.797.891.583
Chung cư đường Thi Sách	-	73.460.699.064
Khu sinh thái Vung Tau Wonderland	4.614.935.188	4.614.935.188
Khu nhà ở công nhân Phú Mỹ (63.400m2)	44.145.015.736	42.881.854.998
Khu đất Mỹ Xuân, Tân Thành (33.521m2)	2.880.734.000	2.880.734.000
Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ		
Khởi Nghĩa (2.641,1m2)	39.058.972.833	36.238.334.213
7.591,6m2 đất Phường 11 (Trạm Bê Tông)	13.509.681.010	-
Công trình nhận thầu xây lắp	172.964.546	-
Khác	11.488.462.448	9.304.502.677
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
(**) Hàng hóa bất động sản	97.295.802.801	48.946.289.440
Chung cư lô A, 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	5.478.347.968	6.545.532.566
Bất động sản đầu tư CC Lô A, 199 NKKK	42.938.460.316	-
Khu đô thị mới Phú Mỹ	12.615.497.886	42.215.284.874
Khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa (01 nền)	185.472.000	185.472.000
Chung cư Bình An	36.078.024.631	-

7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 30)

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Công nghệ chuyển giao	Phần mềm máy tính	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
<i>Số dư đầu năm</i>	6.862.218.000	50.000.000	228.800.000	7.141.018.000
<i>Tăng trong kỳ</i>	13.391.582.000		-	13.391.582.000
<i>Giảm trong kỳ</i>	(18.073.800.000)			(18.073.800.000)
<i>Số dư cuối kỳ</i>	2.180.000.000	50.000.000	228.800.000	2.458.800.000
Giá trị hao mòn lũy kế				
<i>Số dư đầu năm</i>	-	50.000.000	-	50.000.000
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	-	28.600.000	28.600.000
<i>Số dư cuối kỳ</i>	-	50.000.000	28.600.000	78.600.000
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	-	200.200.000	2.380.200.000

9. Tăng giảm bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu năm	17.741.150.000	23.447.947.935	41.189.097.935
- Tăng/(giảm) trong kỳ	-	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	-	6.214.015.255	6.214.015.255
- Tăng/(giảm) trong kỳ	-	983.453.159	983.453.159
- Số dư cuối kỳ	-	7.197.468.414	7.197.468.414
Giá trị còn lại			
- Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	17.233.932.680	34.975.082.680
- Tại ngày cuối kỳ	17.741.150.000	24.324.675.263	42.065.825.263

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
10. Phải trả người bán ngắn hạn	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP XD Phú Thịnh	-	-	1.342.858.975	1.342.858.975
Công ty CP XD và TM Cường Thịnh	15.330.002.338	15.330.002.338	11.777.087.124	11.777.087.124
Công ty TNHH Lotho Việt Nam	752.400.000	752.400.000	3.573.900.000	3.573.900.000
Công ty Liên doanh FUJI-ALP	904.800.000	904.800.000		
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	1.409.991.584	1.409.991.584		
Các nhà cung cấp khác	26.134.246.514	26.134.246.514	22.370.106.545	22.370.106.545
Phải trả người bán là các bên liên quan	96.164.252	96.164.252	6.195.012.832	6.195.012.832
Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco	96.164.252	96.164.252	96.164.252	96.164.252
Công ty CP XD - Bất động sản Hodeco	-	-	3.241.197.000	3.241.197.000
Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco	-	-	2.857.651.580	2.857.651.580
Cộng	44.627.604.688	44.627.604.688	45.258.965.476	45.258.965.476

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Các khách hàng mua bất động sản	149.470.173.804	149.470.173.804	164.415.694.341	164.415.694.341
Các khách hàng khác	678.395.969	678.395.969	4.119.261.071	4.119.261.071
Cộng:	150.148.569.773	150.148.569.773	168.534.955.412	168.534.955.412

	01/01/2017	Số phải nộp trong kỳ	Số thực nộp trong kỳ	31/12/2017
	VND	VND	VND	VND
12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
- Thuế GTGT	4.026.420.401	11.516.624.855	13.082.153.488	2.460.891.768
- Thuế TNDN	6.766.578.683	15.059.056.641	11.726.880.226	10.098.755.098
- Thuế TNCN	130.653.389	4.840.677.650	4.714.536.893	256.794.146
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	419.205.374	419.205.374	-
- Các loại thuế khác	-	18.035.373	18.035.373	-
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	1.748.849.411	1.748.849.411	-
Cộng:	10.923.652.473	33.602.449.304	31.709.660.765	12.816.441.012

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
13. Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Khu 10.000 m ² Ngọc Tước P8	1.726.759.545	1.726.759.545
- Chung cư 18 tầng Phú Mỹ	717.733.088	817.733.088
- Chung cư lô A - 199 NKKN	1.045.745.000	1.057.290.000
- Chung cư lô B - 199 NKKN	479.233.318	479.233.318
- Chung cư Bình An	1.294.284.656	-
- Khu dân cư Phú Mỹ	789.016.351	789.016.351
- Chung cư Thi Sách	327.817.273	-
- Chi phí phải trả khác	45.186.497	-
Cộng:	6.425.775.728	4.870.032.302
	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
14. Phải trả ngắn hạn khác		
- Kinh phí công đoàn	108.368.260	81.245.305
- Bảo hiểm xã hội, y tế	96.364.801	
- Bảo hiểm thất nghiệp	7.268.275	
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	76.000.000	126.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	40.293.997.234	45.456.250.846
<i>Trong đó: Một số khoản phải trả có giá trị lớn:</i>	40.237.977.931	45.456.250.846
Cty CP XD Tân Bình	151.902.649	4.160.767.339
Đặng Văn Tàu-Góp vốn LD DA 34.939 m ²	13.440.443.284	13.440.443.284
Đặng Văn Tàu-Nộp tiền SDD Ngọc Tước 2	828.487.000	828.487.000
Góp vốn dự án Chung cư đường Thi Sách	13.204.607.000	14.054.607.000
Bảo trì chung cư lô B, 199 NKKN	-	8.823.467.272
Kinh phí bảo trì Chung cư 21 tầng	-	1.830.659.598
Kinh phí bảo trì Chung cư Bình An	4.020.213.335	595.019.008
Các khoản phải trả phải nộp khác	8.592.324.663	1.722.800.345
Cộng:	40.581.998.570	45.663.496.151

	31/12/2017	Tăng/giảm trong kỳ	01/01/2017
	VND	VND	VND
15. Các khoản vay và nợ thuê tài chính			
a/ Vay ngắn hạn	154.304.248.538	6.538.989.210	147.765.259.328
- Vay ngắn hạn	129.304.248.538	7.038.989.210	122.265.259.328
+ ACB CN Vũng Tàu ⁽¹⁾	37.893.500.000	10.498.100.000	27.395.400.000
+ BIDV CN Vũng Tàu ⁽²⁾	35.161.580.518	2.879.143.705	32.282.436.813
+ Vietcombank CN VT ⁽³⁾	22.666.700.419	966.700.419	21.700.000.000
+ VRB CN Vũng Tàu ⁽⁴⁾	32.840.187.601	(8.047.234.914)	40.887.422.515
+ MB CN Vũng Tàu	742.280.000	742.280.000	-
- Vay đối đối tượng khác ⁽⁵⁾	25.000.000.000	(500.000.000)	25.500.000.000

	31/12/2017	Tăng/giảm trong kỳ	01/01/2017
	VND	VND	VND
b/ Vay dài hạn	368.457.837.695	36.393.501.088	330.146.779.937
- Vay ngân hàng	368.457.837.695	36.393.501.088	330.146.779.937
+ Vietcombank CN VT ⁽⁶⁾	202.666.358.702	103.182.603.800	99.483.754.902
+ BIDV CN Vũng Tàu ⁽⁷⁾	86.782.916.035	(43.396.439.000)	130.179.355.035
+ OCB CN Vũng Tàu ⁽⁸⁾	64.091.006.288	(11.392.663.712)	75.483.670.000
+ VRB CN Vũng Tàu ⁽⁹⁾	-	(12.000.000.000)	12.000.000.000
+ ACB CN Vũng Tàu ⁽¹⁰⁾	13.000.000.000	-	13.000.000.000
+ MB CN Vũng Tàu	1.917.556.670	1.917.556.670	-

- (1) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cấp tín dụng số VTA.DN.66.040416 ngày 13/5/2016; Hạn mức cho vay: 40.000.000.000 đồng; Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ dao động từ 9%/năm đến 10,5%/năm; Thời hạn cho vay 12 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 64, Phường 11, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu và thửa đất số 01, tờ bản đồ số 65, Phường 11, TP.Vũng Tàu tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu trị giá: 45.467.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 37.893.500.000 đồng.
- (2) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN CN Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 01/2016/600346/HĐTD ngày 06/07/2016; Thời hạn vay: Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 30/6/2017; Hạn mức cho vay: 80.000.000.000 đồng; Lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ dao động từ 8,5%/năm đến 9%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 90.371.721.410 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 35.161.580.518 đồng.
- (3) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN CN Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 2015/HDC-VCB/HM ngày 20/04/2015 và Phụ lục hợp đồng tín dụng hạn mức số PL02/2015/HDC-VCB/HM ngày 30/5/2016; Thời hạn vay: Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/5/2017. Hạn mức cho vay 60.000.000.000 đồng; Lãi suất theo từng giấy nhận nợ dao động từ 8%/năm đến 8,5%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án được thỏa thuận chi tiết trong hợp đồng thế chấp tài sản số 2012/HODECO/VCB và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

- HĐTC/VCBVT-HODECO-2011; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 81.289.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017 là: 22.666.700.419 đồng.
- (4) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 05/2016/HĐHM ngày 11/7/2016; Hạn mức cho vay 50.000.000.000 đồng; Thời hạn rút vốn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 11/7/2016; Lãi suất theo từng giấy nhận nợ dao động từ 8,5%/năm đến 9%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Thắng Tam, TP.Vũng Tàu theo GCN QSD đất số AK 287126 cấp ngày 06/11/2007, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 61; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 63.648.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017 là: 32.840.187.601 đồng.
- (5) Là khoản vay cá nhân: Hợp đồng số 72/HĐVV-PTN và số 73/HĐVV-PTN ngày 04/03/2016 và phụ lục hợp đồng, thời gian vay từ ngày 04/03/2017 đến 03/03/2018; lãi suất 7,5%/năm. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 25.000.000.000 đồng.
- (6) Là khoản vay dài hạn từ ngân hàng TMCP Ngoại thương VN – Chi nhánh Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 2016-ĐTDA/BG-HDC ngày 29/06/2016. Hạn mức cho vay 95.000.000.000 đồng. Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ dao động từ 9%/năm đến 9,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 60 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là: Thửa đất số 237, tờ bản đồ số 37, P.8, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu trị giá : 258.938.000.000 đồng và Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016. Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng. Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ dao động từ 10%/năm đến 10,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 96 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là: Quyền sử dụng đất các thửa đất tại P.12, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu trị giá : 96.608.000.000 đồng. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2017: 202.666.358.702 đồng.
- (7) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Vũng Tàu: Hợp đồng vay số 05/2013/HĐ ngày 17/10/2013. Hạn mức cho vay 50.000.000.000 đồng. Lãi suất 11,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 60 tháng.
Hợp đồng vay số 01/2014/HĐTD ngày 15/01/2014. Hạn mức cho vay 80.000.000.000 đồng. Lãi suất 11,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 60 tháng.
Hợp đồng vay số 04/2015/600346/HĐTD ngày 28/10/2015. Hạn mức cho vay 80.000.000.000 đồng. Lãi suất 9,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 60 tháng.
Hợp đồng tín dụng số 04/2016/600377/HĐTD ngày 20/11/2016. Hạn mức cho vay 2.100.000.000 đồng. Lãi suất 10%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 60 tháng.
Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 248.624.173.830 đồng
Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2017: 86.782.916.035 đồng
- (8) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HĐTD-DN ngày 22/07/2016; Hạn mức cho vay 80.916.850.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng. Số dư nợ gốc tại ngày 30/09/2017: 68.435.422.216 đồng. Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty. Tổng giá trị tài sản đảm bảo là: 64.091.006.288 đồng.
- (9) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 006/2015/HĐTDH.DN ngày 15/7/2015; Hạn mức cho vay 15.000.000.000 đồng; Lãi suất 9%/năm đến ngày 01/10/2015 và điều chỉnh 3 tháng /1 lần, thời hạn vay 60 tháng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 0 đồng. Hình thức đảm bảo tiền vay theo hợp đồng thế chấp trong tương lai số 26/2015 ngày 15/07/2015: Quyền sử dụng đất 2.641,1 m² thuộc thửa đất số 574 tờ bản đồ số 12 tại phường 3, Tp.Vũng Tàu. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 19.117.000.000 đồng.
- (10) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cấp tín dụng số VTA.DN.781.120516 ngày 13/05/2016; Hạn mức vay: 110.000.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58, phường 11, Tp Vũng Tàu trị giá 20.428.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 13.000.000.000 đồng

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

16.1. Vốn chủ sở hữu: (Phụ lục 02, trang 31)

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
16.2. Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	450.789.260.000	411.131.990.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	39.657.270.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	450.789.260.000	450.789.260.000
	31/12/2017 Cổ phần	31/12/2016 Cổ phần
16.3. Cổ phiếu (mã chứng khoán HDC)		
- 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
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu quỹ		
+ Cổ phiếu phổ thông ^(*)	1.079	1.456.399
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	45.077.847	43.622.527
+ Cổ phiếu phổ thông	45.077.847	43.622.527
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

^(*)Số lượng cổ phiếu quỹ giảm do: ngày 28/8/2017 Công ty đăng ký bán 1.455.320 cổ phiếu quỹ. Thời gian thực hiện giao dịch từ ngày 08/9/2017 đến 25/9/2017; Kết quả đã bán 1.455.320 cổ phiếu và Công ty cũng đã công bố thông tin.

16.4. Giá trị cổ phiếu quỹ trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.	31/12/2017 VNĐ	01/01/2017 VNĐ
- Giá trị cổ phiếu quỹ:	(231.290.000)	(19.936.705.614)
Trong đó:		
+ Công ty CP Phát triển nhà BR-VT (Công ty mẹ, mã CK HDC – Số lượng cổ phần tại ngày 31/12/2017 là 1.079CP)	(10.790.000)	(19.716.205.614)
+ Công ty CP XD – Bất động sản Hodeco (Công ty con – Số lượng cổ phần tại ngày 31/12/2017 là 23.000 CP)	(220.500.000)	(220.500.000)

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

	Quý 4/2017	Quý 4/2016
	VND	VND
01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu bán hàng	16.640.474.285	17.944.140.929
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.166.638.445	6.627.444.305
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	10.992.642.967	22.658.846.106
- Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	62.396.376.634	143.520.556.355
Cộng:	95.196.132.331	190.750.987.695

	Quý 4/2017	Quý 4/2016
	VND	VND
02. Các khoản giảm trừ doanh thu		
+ Giảm giá hàng bán	1.818.235.456	301.430.220
Cộng:	1.818.235.456	301.430.220

	Quý 4/2017	Quý 4/2016
	VND	VND
03. Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa	16.640.474.285	17.944.140.929
- Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	5.166.638.445	6.627.444.305
- Doanh thu thuần hợp đồng XD	10.992.642.967	22.658.846.106
- Doanh thu thuần kinh doanh BĐS	60.578.141.178	143.219.126.135
Cộng:	93.377.896.875	190.449.557.475

	Quý 4/2017	Quý 4/2016
	VND	VND
04. Giá vốn hàng bán		
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	15.025.716.385	17.666.933.613
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	8.335.705.204	21.100.869.258
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.982.018.728	2.960.979.095
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	49.277.396.286	92.276.638.852
Cộng:	76.620.836.603	134.005.420.818

	Quý 4/2017	Quý 4/2016
	VND	VND
05. Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.052.213.001	11.382.968
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	838.083.000	386.753.750
- Lãi bán hàng trả chậm, trả góp	54.224.000	34.170.000
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	34.507.723.508	-
Cộng:	36.452.243.509	432.306.718

	Quý 4/2017	Quý 4/2016
	VND	VND
06. Chi phí tài chính		
- Chi phí lãi vay	5.233.302.858	2.772.440.606
- Chi phí hoạt động tài chính khác	-	-
- Dự phòng giảm giá khoản đầu tư ngắn hạn	(43.400)	(500.332.848)
Cộng:	5.233.259.458	2.272.107.758

	Quý 4/2017	Quý 4/2016
	VND	VND
07. Thu nhập khác		
- Các khoản khác	666.740.967	12.046.534
Cộng:	666.740.967	-

	Quý 4/2017	Quý 4/2016
	VND	VND
08. Chi phí khác		
- Các khoản khác	421.673.036	1.563.025.739
Cộng:	421.673.036	1.563.025.739

	Quý 4/2017	Quý 4/2016
	VND	VND
09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
- Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	19.408.551.226	24.141.554.292
- Chi phí nhân công	19.641.403.967	15.713.189.333
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.650.416.563	1.460.080.367
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.193.098.520	1.107.307.459
- Chi phí khác bằng tiền	6.380.232.419	7.937.680.581
Cộng:	48.273.702.695	50.359.812.032

	Quý 4/2017	Quý 4/2016
	VND	VND
10. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và lợi nhuận sau thuế		
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	37.830.639.026	41.290.408.519
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác nhận lợi nhuận chịu thuế TNDN		
- Tổng thu nhập chịu Thuế	37.830.639.026	41.290.408.519
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	7.111.945.511	4.815.089.072
- Lợi nhuận sau Thuế thu nhập Doanh nghiệp	30.718.693.515	36.475.319.447

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Báo cáo bộ phận chính yếu

a, Theo lĩnh vực kinh doanh:

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

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

Quý 4/2017 – Đơn vị tính: đồng

	KD Bất động sản	Xây dựng	Thương mại & Dịch vụ	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu bộ phận	61.808.156.633	9.762.627.512	21.807.112.730	93.377.896.875
Chi phí bộ phận	(49.277.396.286)	(8.335.705.204)	(19.007.735.113)	(76.620.836.603)
Kết quả kinh doanh bộ phận	12.530.760.347	1.426.922.308	2.799.377.617	16.757.060.272
Doanh thu tài chính				36.452.243.509
Chi phí tài chính				(5.233.259.458)
Lãi trong cty liên kết				101.793.440
Chi phí bán hàng				(1.729.797.807)
Chi phí quản lý DN				(8.762.468.861)
Thu nhập khác				666.740.967
Chi phí khác				(421.673.036)
Thuế TNDN				(7.111.945.511)
Thuế TNDN hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế				30.718.693.515

b, Theo khu vực địa lý:

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

2. Thông tin về các bên liên quan:

Trong Quý 4 năm 2017, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND
Giao thầu thi công xây dựng		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	1.665.614.955
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	21.366.404.380
XN Dịch vụ du lịch	XN trực thuộc	70.351.267

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

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị khoản phải thu/(Phải trả)
		VND
- Phải trả về thi công xây dựng		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	(96.164.252)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	9.390.310.020
- Phải trả khác		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	65.765.930
Xí nghiệp Dịch vụ du lịch	XN trực thuộc	912.007.886

3. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận

Nội dung	Quý 4/2016	Quý 4/2017	Chênh lệch
Doanh thu	190.750.987.695	95.196.132.331	(95.554.855.364)
Lợi nhuận sau thuế	36.475.319.447	30.718.693.515	(5.756.625.932)
	Năm 2016	Năm 2017	Chênh lệch
Doanh thu	479.162.097.387	415.390.912.275	(63.771.185.112)
Lợi nhuận sau thuế	59.342.496.744	81.066.419.974	21.723.923.230

Doanh thu hợp nhất quý 4/2017 giảm 50,09%; lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 15,78% so với cùng kỳ liền năm trước, nguyên nhân:

Trong quý 4/2016 doanh thu chủ yếu từ dự án Phú Mỹ và Bình An; Quý 4/2017 doanh thu từ 02 dự án này giảm ảnh hưởng đến doanh thu Quý 4/2017 giảm 15,78% và lợi nhuận sau thuế Quý 4/2017 giảm 42,82% so với cùng kỳ liền năm trước.

Năm 2017 Doanh thu giảm 13,31% nhưng lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 36,61% so với cùng kỳ liền năm trước, nguyên nhân:

Năm 2017 Công ty chuyển nhượng toàn bộ vốn góp của dự án Gò Sao; toàn bộ doanh thu của dự án này công ty ghi nhận trên doanh thu hoạt động tài chính. Mặt khác, giá vốn hàng bán năm 2017 giảm 18,66% so với cùng kỳ liền trước nên lợi nhuận sau thuế tăng 36,61%.

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

PHỤ LỤC 01
Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	42.568.522.146	28.425.356.092	23.073.759.308	2.218.998.739	96.286.636.285
Số tăng trong kỳ	1.339.994.584	4.172.463.000	2.155.490.910	89.998.750	7.757.947.244
- Mua sắm mới	817.098.220	4.172.463.000	2.155.490.910	89.998.750	7.235.050.880
- Xây dựng mới	522.896.364	-	-	-	522.896.364
Giảm trong kỳ	(226.569.399)	(1.431.946.224)	(185.714.286)	(125.436.780)	(1.969.666.689)
- Nhượng bán	(226.569.399)	(1.395.714.286)	(185.714.286)	-	(1.807.997.971)
- Giảm khác	-	(36.231.938)	-	(125.436.780)	(161.668.718)
Số dư cuối kỳ	43.681.947.331	31.165.872.868	25.043.535.932	2.183.560.709	102.074.916.840
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
Số dư đầu năm	18.820.862.146	24.090.513.079	12.077.851.115	1.130.918.699	56.120.145.039
- Khấu hao trong kỳ	1.934.384.719	1.010.266.892	1.853.325.792	98.815.767	4.896.793.170
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Giảm khác	(206.779.629)	(1.182.731.938)	(185.714.286)	(125.436.780)	(1.700.662.633)
Số dư cuối kỳ	20.548.467.236	23.918.048.033	13.745.462.621	1.104.297.686	59.316.275.576
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
- Tại ngày đầu năm	23.747.660.000	4.334.843.013	10.995.908.193	1.088.080.040	40.166.491.246
- Tại ngày cuối kỳ	23.133.480.095	7.247.824.835	11.298.073.311	1.079.263.023	42.758.641.264

PHỤ LỤC 02
VỐN CHỦ SỞ HỮU
Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu đến ngày 31/12/2017

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng VND
SỐ DƯ ĐẦU NĂM TRƯỚC	411.131.990.000	87.832.553.852	(241.731.000)	59.695.702.598	59.226.874.458	16.743.218.713	634.388.608.621
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	58.090.639.543	1.251.857.201	59.342.496.744
- Trích lập các quỹ	-	-	-	4.864.839.765	(10.203.245.980)	-	(5.338.406.215)
- Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(19.694.974.614)	-	-	-	(19.694.974.614)
- Chia cổ tức bằng CP 2015	39.657.270.000	-	-	-	(39.657.270.000)	(640.000.000)	(640.000.000)
- Biến động khác	-	-	-	-	-	(86.116.841)	(86.116.841)
SỐ DƯ CUỐI NĂM TRƯỚC	450.789.260.000	87.832.553.852	(19.936.705.614)	64.560.542.363	67.456.998.021	17.268.959.073	667.971.607.695
SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY	450.789.260.000	87.832.553.852	(19.936.705.614)	64.560.542.363	67.456.998.021	17.268.959.073	667.971.607.695
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	80.279.429.800	786.990.174	81.066.419.974
- Bán cổ phiếu quỹ ^(*)	-	4.950.062.886	19.705.415.614	-	-	-	24.655.478.500
- Trích lập các quỹ	-	-	-	5.875.251.766	(12.337.234.532)	(219.619.020)	(6.681.601.786)
- Trả cổ tức bằng TM 2016	-	-	-	-	(43.622.527.000)	(800.000.000)	(44.422.527.000)
- Lợi nhuận phải chia ^(**)	-	-	-	-	(6.672.471.035)	-	(6.672.471.035)
- Biến động khác	-	-	-	-	-	104.834.510	104.834.510
SỐ DƯ CUỐI KỲ	450.789.260.000	92.782.616.738	(231.290.000)	70.435.794.129	85.104.195.254	17.141.164.737	716.021.740.858

^(*) Ngày 28/8/2017 Công ty đăng ký bán 1.455.320 cổ phiếu quỹ. Thời gian thực hiện giao dịch từ ngày 08/9/2017 đến 25/9/2017; Kết quả đã bán 1.455.320 cổ phiếu và Công ty cũng đã công bố thông tin.

^(**) Lợi nhuận phải chia cho các cá nhân góp vốn vào dự án Chung cư Thi Sách.

