



Số: 78...CV.PTN

Vũng Tàu, ngày 11 tháng 04 năm 2016

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

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

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

Mã chứng khoán: HDC

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

Điện thoại: 0643 856 274

Fax: 0643.856.205

Người thực hiện công bố thông tin: Đoàn Hữu Thuận

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

Điện thoại : 0643 856 274

Fax: 0643 856 205

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

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2015.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 11/04/2016 theo đường dẫn: www.hodeco.vn ⇒ Quan hệ cổ đông ⇒ Báo cáo thường niên ⇒ Báo cáo thường niên năm 2015.

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

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ

BÀ RỊA – VŨNG TÀU 01/11/2016

CHỦ TỊCH HĐQT



ĐOÀN HỮU THUẬN

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015

HODECO

MÁI ẤM TRỌN NIỀM TIN





MỤC LỤC



1. THÔNG TIN CHUNG	4
1.1 Thông tin khái quát	4
1.2 Quá trình hình thành và phát triển.....	4
1.3 Ngành nghề địa bàn kinh doanh	6
1.4 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.....	6
1.5 Định hướng phát triển	10
1.6 Các rủi ro	12
2. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM.....	14
2.1 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....	14
2.2 Tổ chức và nhân sự.....	14
2.3 Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án	18
2.4 Tình hình tài chính	22
2.5 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	24
3. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	27
3.1 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	27
3.2 Tình hình tài chính	32
3.3 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.....	33
3.4 Kế hoạch phát triển trong tương lai.....	33
3.5 Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có)	37
4. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	37
4.1 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.....	37
4.2 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Tổng Giám đốc công ty .	38
4.3 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.....	38



5. QUẢN TRỊ CÔNG TY	39
5.1 Hội đồng quản trị.....	39
5.2 Ban Kiểm soát.....	52
5.3 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát.....	59
6. BÁO CÁO TÀI CHÍNH	61
6.1 Báo cáo tài chính công ty mẹ.....	61
6.2 Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán.....	63
7. KẾT LUẬN	65

Đính kèm Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

stb



1. THÔNG TIN CHUNG

1.1 Thông tin khái quát

Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Tên tiếng Anh: BA RIA - VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JSC

Tên viết tắt: HODECO

Quyết định thành lập số: 262/QĐUB ngày 29/05/1990 của UBND Đặc Khu Vũng Tàu Côn Đảo. Ngày 29/09/2001 đã được thủ tướng chính phủ ra quyết định số 1274/QĐ-TTg v/v chuyển doanh nghiệp nhà nước Công ty Phát Triển Nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thành Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu.

Trụ sở văn phòng:

Tầng 3, HODECO PLAZA, 36 Nguyễn Thái Học, P7, Tp. Vũng Tàu

Tel: 064 3856 274 Fax: 064 3856 205

Website: www.hodeco.vn

Email: info@hodeco.vn

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 411.131.990.000 đồng

Mã cổ phiếu (nếu có): HDC

1.2 Quá trình hình thành và phát triển

❖ **Thành lập:**

Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (HODECO) tiền thân là doanh nghiệp nhà nước được thành lập theo quyết định số 262/QĐUB ngày 29/05/1990 của UBND Đặc Khu Vũng Tàu Côn Đảo. Ngày 29/09/2001 đã được thủ tướng chính phủ ra quyết định số 1274/QĐ-TTg v/v chuyển doanh nghiệp nhà nước Công ty Phát Triển Nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thành Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu.



❖ Chuyển đổi sở hữu Công ty:

Năm 2002, sau khi được chuyển đổi sang hoạt động trong mô hình Doanh nghiệp cổ phần. Quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh công ty đã khẳng định được vị thế, thương hiệu của Doanh nghiệp trên thị trường trong và ngoài nước. Trong công tác xây dựng Công ty luôn đặt chất lượng, hiệu quả lên hàng đầu, bên cạnh đó cũng coi trọng và thực hiện tốt chính sách hậu mãi đối với khách hàng của công ty. Những công trình do HODECO xây dựng có những tiêu chuẩn kỹ thuật tiên tiến, đảm bảo về chất lượng công trình và tính mỹ thuật cao.

❖ Niêm yết:

Ngày 05/10/2007 Công ty đã chính thức được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh và trở thành Công ty đại chúng với gần 400 cổ đông. Trong đó vốn nhà nước chiếm tỷ lệ 15%, các cổ đông khác chiếm 85%.

- Các mốc sự kiện:

1990 – 2001	Doanh nghiệp nhà nước thành lập theo Quyết định của ủy ban Nhân dân Đặc khu - Vũng Tàu - Côn Đảo
2001	Cổ phần hóa với số vốn điều lệ ban đầu hơn 20 tỷ đồng, Nhà nước nắm 40%
2005	Hoàn thành chung cư đầu tiên của Vũng Tàu cao 15 tầng
3-2007	Tăng vốn điều lệ lên 81 tỷ đồng
8-10-2007	Niêm yết tại Sở GDCK TPHCM
2008	Hoàn thành tòa nhà văn phòng chung cư 21 tầng, cao nhất ở Vũng Tàu (tính đến hết năm 2011) Nhận Huân chương lao động hạng III do Chủ tịch nước tặng do có nhiều thành tích từ năm 2002 – 2007
2009	Ông Đoàn Hữu Thuận nhận huân chương lao động hạng 3 Tăng vốn điều lệ lên gần 108 tỷ đồng
4-2010	Tăng vốn điều lệ lên hơn 154 tỷ đồng





- 6-2010** Tăng vốn điều lệ lên 200 tỷ đồng
- 5-2011** Tăng vốn điều lệ lên gần 239 tỷ đồng
- 2012** Tăng vốn điều lệ lên hơn 274 tỷ đồng
- 2013** Công ty đón nhận huân chương lao động hạng 2; các ông Phan Văn Minh – P.Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc kinh doanh, ông Trần Quốc Tạo – Tv.HĐQT kiêm Giám đốc Dự án đồng thời được vinh dự đón nhận huân chương lao động hạng 3.
- 12-2014** Tăng vốn điều lệ lên hơn 411 tỷ đồng

1.3 Ngành nghề địa bàn kinh doanh:

a. Ngành nghề kinh doanh:

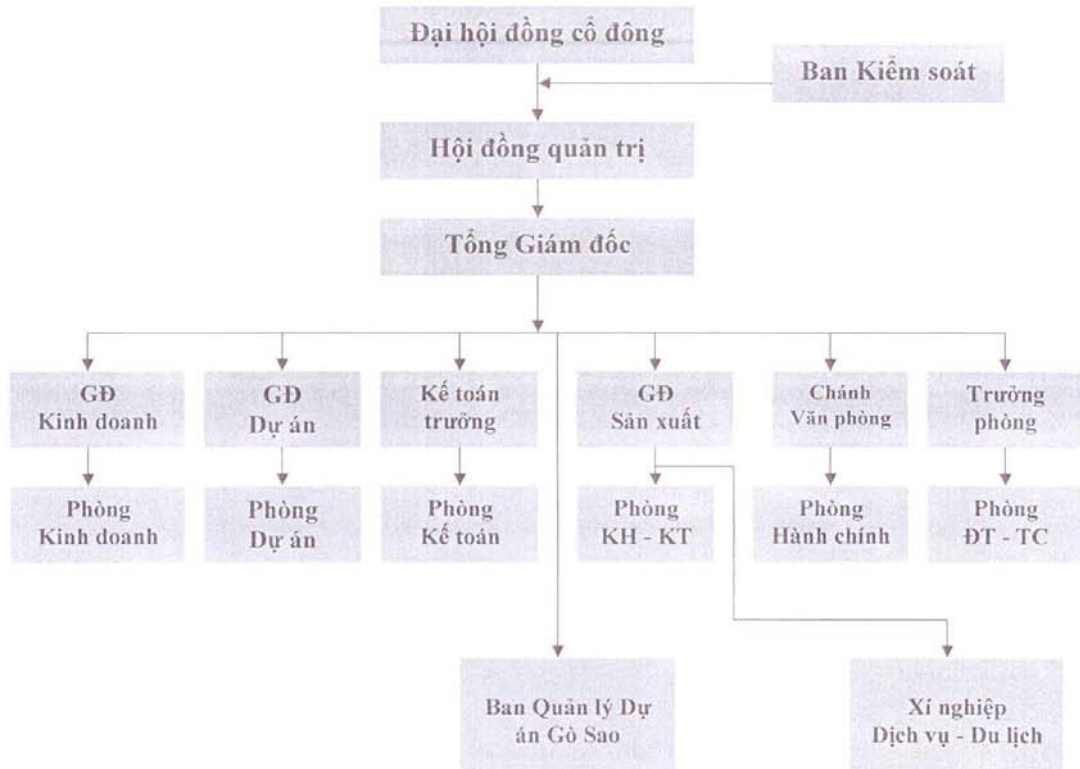
- ❖ Kinh doanh - Phát triển nhà.
- ❖ Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.
- ❖ Xây dựng các công trình giao thông.
- ❖ Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng.
- ❖ Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vữa.
- ❖ Kinh doanh các dịch vụ du lịch.
- ❖ Đại lý dịch vụ bưu điện.

b. Địa bàn kinh doanh: Trọng điểm là trên địa bàn tỉnh BR – VT. Hiện nay, Công ty cũng đang có 01 dự án tại Tp.Hồ Chí Minh

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

a. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty





Ghi chú: kể từ ngày 01/01/2016, cơ cấu tổ chức của công ty có một số sự thay đổi. Trong đó đáng chú ý là việc bổ nhiệm 01 phó Tổng Giám đốc, đổi tên phòng dự án thành phòng Dự án - Đầu tư và Giải thể phòng Đầu tư - Tài chính

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

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



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

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

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

Ban Giám đốc: Ban Giám đốc bao gồm Tổng giám đốc

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

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

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12



b. Các công ty con, công ty liên kết:

❖ **Công ty cổ phần Bê Tông và Xây Lắp Hodeco**

Địa chỉ: Số 199 đường 3/2 phường 12 TP.Vũng Tàu

Điện thoại: 064 3523 407 - 064 3622 936

Ngành nghề kinh doanh:

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

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vận tải hóa, Cho thuê các loại bơm bê tông và xe vận chuyển bê tông... Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng.

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng

Tỷ lệ % Hodeco nắm giữ: 60 %

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

Địa chỉ: Số 02 Trương Công Định, Phường 2, TP.Vũng Tàu

Điện thoại: 064 3856 646

Ngành nghề kinh doanh:

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng...

Vốn điều lệ: 15.000.000.000 đồng

Tỷ lệ % Hodeco nắm giữ: 51%

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

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

Điện thoại: 064 3853 518

Ngành nghề kinh doanh:

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





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

Vốn điều lệ: 16.000.000.000 đồng

Tỷ lệ % Hodeco nắm giữ: 35%

1.5 Định hướng phát triển

Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (HODECO) là Công ty hàng đầu và có nhiều kinh nghiệm về lĩnh vực Bất động sản tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Trong những năm tới Công ty sẽ tạo bước đột phá phát triển vững mạnh, là công ty hàng đầu về Bất động sản không chỉ ở Bà Rịa – Vũng Tàu, mang lại những đóng góp thiết thực cho cộng đồng. Trải qua hơn 22 năm xây dựng, trưởng thành và phát triển, bằng sự năng động, sáng tạo, nhiệt huyết của toàn thể lãnh đạo cán bộ công nhân viên, HODECO đã khẳng định được vị thế và thương hiệu của mình trên thị trường. Với phương châm xây dựng và lớn mạnh cùng sự phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, HODECO đã thực hiện nhiều dự án lớn, xây dựng nhiều khu đô thị, nhà ở tiêu biểu trong địa bàn tỉnh như:

- ❖ Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa
- ❖ Trung tâm thương mại P7
- ❖ Tổ hợp Siêu thị - Văn phòng – Chung cư 21 tầng
- ❖ Khu đô thị mới Phú Mỹ
- ❖ Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình – Phường 10
- ❖ Khu Tái Định cư Bến Đình
- ❖ Khu Biệt thự 16B – Võ Thị Sáu
- ❖ Khu nhà ở Đồi 2 Phường 10 ...

Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản với vốn điều lệ hơn 411 tỷ, không lớn nếu so với các công ty hoạt động trong ngành, tuy nhiên với lợi thế sở hữu quỹ đất sạch lớn được tích lũy sớm trong nhiều năm qua, cơ cấu dự án hợp lý cả về ngắn, trung và dài hạn, HODECO đã duy trì sự phát triển bền vững với tốc độ tăng trưởng và lợi nhuận cao.



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

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

HODECO nhận thức con người chính là nền tảng để phát triển bền vững, nên đã chú trọng công tác tuyển dụng, đào tạo đội ngũ cán bộ nhiều kinh nghiệm, đầy tâm huyết, chuyên môn giỏi. Đồng thời thực hiện áp dụng Hệ thống Quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008... HODECO đã từng bước hoàn thiện cấu trúc bộ máy tổ chức để đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới. Chúng tôi tin tưởng trong tương lai không xa, HODECO sẽ là một thương hiệu mạnh không chỉ trong địa bàn tỉnh mà còn trong phạm vi cả nước.

Hiện nay, việc phát triển dự án, kinh doanh và cho thuê bất động sản là hoạt động chủ lực của HODECO, chiếm gần 84% doanh thu và 89% lãi gộp của Công ty, bao gồm:

- ❖ Phát triển các khu dân cư (biệt thự, nhà phố, chung cư cao tầng) chủ yếu trên địa bàn Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;
- ❖ Kinh doanh các thành phẩm (nhà phố, căn hộ...);
- ❖ Đầu giá, đầu tư, chuyển nhượng đất dự án;
- ❖ Cho thuê các bất động sản của Công ty.





Phát triển xây lắp công trình (xây dựng) là hoạt động phụ của Công ty, chỉ chiếm khoảng 5% tổng doanh thu. Hiện tại công ty có 02 công ty con và 01 công ty liên kết có khả năng thi công các dự án cao tầng. Hoạt động bao gồm:

- ❖ Thi công các công trình của công ty
- ❖ Nhận thi công các công trình đường xá bằng vốn ngân sách nhà nước và các công trình văn phòng hành chính

Phát triển Sản xuất vật liệu xây dựng chiếm khoảng 11% doanh thu và lợi nhuận gộp của Công ty. Các sản phẩm chủ yếu bao gồm:

- ❖ Bê tông thương phẩm
- ❖ Ống công ly tâm
- ❖ Gạch lát con sâu

Các dịch vụ khác:

- ❖ Sàn giao dịch bất động sản

Chiến lược phát triển: Trong những năm tới, Công ty tiếp tục đẩy mạnh việc phát triển các dự án, kinh doanh nhà, đất. Đồng thời tiếp tục trích lập các quỹ đất phục vụ cho các kế hoạch trung và dài hạn.

1.6 Các rủi ro:

Rủi ro kinh tế

Kinh doanh bất động sản là một trong những ngành chịu tác động sớm và mạnh nhất từ những biến động của nền kinh tế. Tốc độ tăng trưởng kinh tế và thu nhập bình quân đầu người ảnh hưởng lớn đến sức cầu đối với bất động sản, tác động đến kết quả kinh doanh của công ty. Các chính sách điều tiết kinh tế vĩ mô của Chính phủ như thắt chặt tín dụng sẽ tác động trực tiếp đến sức mua của người dân, dẫn đến việc giảm giá trên thị trường bất động sản và ảnh hưởng xấu đến kết quả hoạt động kinh doanh của công ty. Biến động lãi suất, ngoài việc ảnh hưởng sức cầu đối với ngành bất động sản, ảnh hưởng đến chi phí do công ty sử dụng một phần khá lớn vốn vay từ ngân hàng để tài trợ cho các dự án.

PHẦN
TÀI LIỆU



Rủi ro luật pháp

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

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

Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản

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

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

CÔNG
CƠ P.
TRIE
VUN
DU



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

Rủi ro khác

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

2. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

2.1 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

(Xem nội dung tại Báo cáo của Ban Giám đốc)

2.2 Tổ chức và nhân sự

a. Danh sách Ban điều hành

Ông Đoàn Hữu Thuận, 59 tuổi
Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc





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

Sau khi về nước Ông công tác tại Công ty Xây dựng Dầu khí Vũng Tàu, từng giữ nhiều chức vụ: Trưởng phòng Kỹ thuật Xí nghiệp Xây dựng số 1, Đội phó đội xây dựng số 2, Phó Giám đốc Xí nghiệp Bê tông cốt thép, Giám đốc Xí nghiệp Bê tông cốt thép, Phó Giám đốc Xí nghiệp máy điện nước trong giai đoạn từ 1984 đến 1996.

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

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

Hiện tại Ông đang sở hữu 2.548.014 cổ phần HDC, chiếm 6,20% tổng số cổ phần của HDC.



Bà Bùi Thị Thịnh, 54 tuổi

Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng



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

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

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

Hiện tại Bà đang sở hữu 296.535 cổ phần HDC.

b. Những thay đổi trong ban điều hành: Không có

Lưu ý: Kể từ ngày 01/01/2016 ông Trần Quốc Tạo được bổ nhiệm làm phó Tổng Giám đốc Công ty. Chính thức tham gia vào ban điều hành.

c. Tình hình sử dụng lao động và chính sách đối với người lao động

Số lượng cán bộ công nhân viên của công ty tính đến thời điểm ngày 31/12/2015
(Chỉ tính văn phòng công ty và xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch)





Theo trình độ học vấn:

- ❖ Trên đại học: 03 người
- ❖ Đại học và Cao đẳng: 63 người
- ❖ Trung cấp: 24 người
- ❖ Lao động phổ thông: 61 người

Theo cấp quản lý:

- ❖ Quản lý: 17 người
- ❖ Nhân viên: 134 người

Trong chiến lược phát triển bền vững, yếu tố “con người” được đặt lên hàng đầu. Điều này được cụ thể hóa bởi chính sách phát triển nguồn nhân lực như sau:

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

Thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật. Đảm bảo các chính sách của nhà nước về ký kết hợp đồng lao động, BHXH, BHYT, bảo hiểm tai nạn, khám sức khỏe định kỳ...

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

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

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

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

2.3 Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

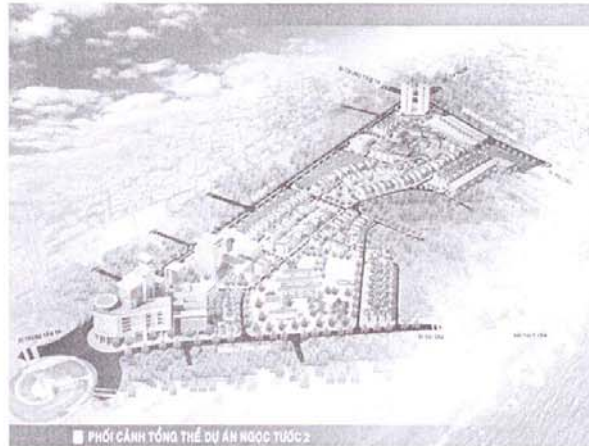
a. Các khoản đầu tư lớn

Trong năm 2015, Công ty đã thực hiện các khoản đầu tư lớn như sau:

Khu nhà ở Ngọc Tước II: 13,599 tỷ đồng.

Quy mô dự án

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

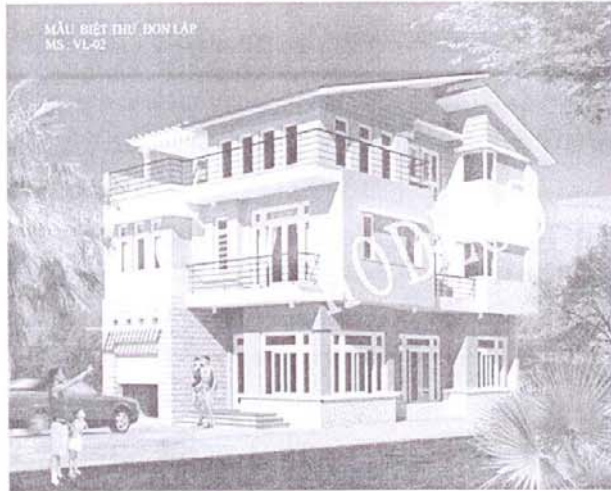


Khu nhà ở Tây 3/2: Hiện nay, dự án vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng, có thể đưa vào kinh doanh trong năm 2016.

CÔNG TY
 NHÀ
 ĐẦU
 TƯ

Quy mô dự án

- Diện tích đất: **63.347,8 m²**
- Diện tích xây dựng: **41.593,2 m²**
- Phát triển **96** nhà liền kề và **114** biệt thự, nhà vườn.
- Tổng mức đầu tư phần hạ tầng kỹ thuật dự kiến: **48 tỷ đồng.**



Chung cư Đồi 2 Phường 10: Hiện nay, dự án đang trong giai đoạn tiến hành thi công phần thô, dự kiến bàn giao nhà vào cuối năm 2016.

Quy mô dự án

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



- Tổng mức đầu tư: Khoảng **234,913 tỷ đồng**

Chung cư Bình Giã Resident: Hiện nay, dự án đang trong giai đoạn tiến hành ép cọc, dự kiến bàn giao nhà vào cuối năm 2017.

Quy mô dự án

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



Ngoài ra là các khoản đầu tư thực hiện các dự án khác như: Khu dân cư Phú Mỹ, Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, Khu Nhà ở Đối 2 p10, Đồ thị phước thẳng, Hải Đăng, khu nhà ở công nhân Phú Mỹ...

b. Các công ty con, công ty liên kết

(Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết).

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HODECO:

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

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

- Năm 2015, doanh thu đạt 50,687 tỷ, lợi nhuận trước thuế đạt 1,906 tỷ.

Công ty cổ phần Bê Tông và Xây Lấp Hodeco

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

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

- Hiện nay, Công ty tham gia thi cung cấp bê tông công trình lớn của công ty như Chung cư 18 tầng Lô A,B NKKN, chung cư Bình An, chung cư Bình Giã...

- Năm 2015, doanh thu đạt 81,372 tỷ, tổng lợi nhuận trước thuế đạt 2,823 tỷ



Công ty cổ phần Xây dựng - Bất động sản Hodeco.

- Lĩnh vực hoạt động chính của công ty là xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp... Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng... Trong thời gian qua Công ty đã tham gia thi công các công trình như: nhà ở Bộ chỉ huy Công an Tỉnh, nhà khách công an huyện Côn Đảo

- Năm 2015, doanh thu đạt 10,9 tỷ, lợi nhuận trước thuế đạt 0 triệu

2.4 Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

Chi tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng (giảm)
Tổng giá trị tài sản (tỷ đồng)	1.207,7	1.197,2	(0,87)
Doanh thu thuần (tỷ đồng)	392	423,5	8,04
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (tỷ đồng)	31,5	60,7	92,70
Lợi nhuận khác (tỷ đồng)	(1,1)	0,0	101,85
Lợi nhuận trước thuế (tỷ đồng)	30,4	60,7	99,67
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	23,5	48,6	106,81
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	5%	10%	100%

Ghi chú: Tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2015 dự kiến là 10% (sẽ được trình đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 thông qua)

C
C
H
A
T
T
R
I
A



- Các chỉ tiêu khác:

* Các chỉ tiêu chủ yếu đạt được trong năm 2015

Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ lệ so với kế hoạch 2015 (%)	Tỷ lệ so với năm 2014 (%)
Giá trị sản lượng	493,0	104,9	109,6
Doanh thu	423,5	100,4	108,0
Lợi nhuận trước thuế	60,7	101,2	199,7

- Nộp ngân sách : 30 tỷ đồng.
- Thu nhập bình quân : 7,5 triệu đồng/người/tháng

* Các chỉ tiêu chủ yếu phân đầu trong năm 2016:

Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ lệ so với năm 2015 (%)
Giá trị sản lượng	550	111,6
Doanh thu	512	120,89
Lợi nhuận trước thuế	66,65	109,8

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			

Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Ghi chú
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	2,42	2,77	
+ Hệ số thanh toán nhanh: TSLĐ - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	0,41	0,60	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,57	0,47	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,01	0,89	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	0,36	0,37	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,32	0,35	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	5,99	11,48	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	3,96	7,66	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	1,95	4,06	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	8,04	14,33	

2.5 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a. Cổ phần:



Đối tượng	Hạn chế chuyển nhượng	Chuyển nhượng tự do	Tổng cộng	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	2	3	4=2+3	5
I. Cổ đông đặc biệt	-	9.806.063	9.806.063	23,85
1. Hội đồng quản trị	-	9.482.233	9.482.233	23,06
Trong đó:	-	-	-	
- <i>Nước ngoài</i>	-	-	-	
- <i>Trong nước</i>	-	9.482.233	9.482.233	23,06
<i>Trong đó nhà nước</i>	-	4.795.681	4.795.681	11,66
2. Ban Giám đốc(*)	-	-	-	-
3. Ban kiểm soát	-	323.830	323.830	0,79
4. Kế toán trưởng(*)	-	-	-	-
5. Người được ủy quyền CBTT(*)	-	-	-	-
II. Cổ phiếu quỹ	-	2.123	2.123	0,01
III. Công đoàn Công ty	-	14.831	14.831	0,04
IV. Cổ đông khác	-	31.290.182	31.290.182	76,11
1. Trong nước	-	23.175.311	23.175.311	56,37
1.1 Cá nhân	-	21.566.335	21.566.335	52,46
1.2 Tổ chức	-	1.608.976	1.608.976	3,91
2. Nước ngoài	-	8.114.871	8.114.871	19,74
2.1 Cá nhân	-	326.111	326.111	0,79
2.2 Tổ chức	-	7.788.760	7.788.760	18,94
CỘNG	-	41.113.199	41.113.199	100



Ghi chú:

- ❖ **Ban giám đốc:** chỉ bao gồm ông Đoàn Hữu Thuận –Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty. Và ông Trần Quốc Tạo – thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty (kể từ ngày 01/01/2016).
- ❖ **Kế toán trưởng:** Là thành viên Hội đồng quản trị
- ❖ **Người được ủy quyền Công bố thông tin:** Thành viên Hội đồng quản trị

Nguồn dữ liệu thống kê SLCP trên được tập hợp từ danh sách cổ đông sở hữu chứng khoán HDC ngày đăng ký cuối cùng là 17/03/2016 do Trung tâm lưu ký CK Tp.Hồ Chí Minh cung cấp.

b. Cơ cấu cổ đông:

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Tổng vốn đầu tư CSH	329.983.280.000	80,26	81.148.710.000	19,74	411.131.990.000	100
Cổ đông Nhà nước	47.956.810.000	11,66	-	-	47.956.810.000	11,66
Cổ đông sáng lập	-	-	-	-	-	-
Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	25.480.140.000	6,20	34.072.200.000	8,29	59.552.340.000	14,48
Cổ đông sở hữu từ 1 đến dưới 5%	146.779.230.000	35,70	42.114.130.000	10,24	188.893.360.000	45,94
Cổ đông sở hữu dưới 1 %	109.597.560.000	26,66	4.962.380.000	1,21	114.559.940.000	27,86
Công đoàn Công ty	148.310.000	0,04	-	-	148.310.000	0,04



Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Cổ phiếu quỹ	21.230.000	0,01	-	-	21.230.000	0,01

Nguồn dữ liệu thống kê SLCP trên được tập hợp từ danh sách cổ đông sở hữu chứng khoán HDC ngày đăng ký cuối cùng là 17/03/2016 do Trung tâm lưu ký CK Tp.Hồ Chí Minh cung cấp.

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm 2015, vốn đầu tư của chủ sở hữu không thay đổi.

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại của công ty là: 2.123 cổ phiếu. Trong năm 2015, Công ty không tiến hành giao dịch cổ phiếu quỹ.

e. Các chứng khoán khác: Không có

3. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

3.1 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

a. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Khó khăn:

Sang năm 2015 mặc dầu có sự khởi sắc của thị trường BĐS, tuy vậy là năm vẫn còn nhiều khó khăn của các DN, việc hỗ trợ cho sự phục hồi thị trường BĐS vẫn còn chậm chạp. Nhà nước đưa ra nhiều giải pháp hỗ trợ doanh nghiệp, hỗ trợ thị trường BĐS tuy vậy hiệu quả chưa như mong muốn.

Thị trường chứng khoán trong năm tới thanh khoản có xu hướng tốt hơn nhưng vẫn chưa ổn định, đã có công bố hỗ trợ nhiều mặt ở tầm vĩ mô tuy vậy tâm lý các nhà





đầu tư vẫn chưa có nhiều động thái tích cực nhất là các doanh nghiệp niêm yết thuộc lĩnh vực bất động sản.

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

Bên cạnh đó chúng ta cũng có một số thuận lợi là:

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

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

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

Sự đoàn kết của tập thể HĐQT cũng như ban lãnh đạo công ty trong việc quyết tâm thực hiện nhiệm vụ được giao, trong quá trình đối mặt với khó khăn, thử thách cùng với sự cố gắng nỗ lực, vươn lên vượt khó của tập thể CBCNV Công ty luôn là sẽ là yếu tố đồng hành cùng chúng ta trong việc khắc phục các khó khăn để hoàn thành nhiệm vụ năm 2015

b. Các mục tiêu chủ yếu đạt được trong năm 2015

Đã thi công hoàn chỉnh lô A khu chung cư 18 tầng tại 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa và đã bàn giao nhà cho các khách hàng, năm 2015 đã bán được 6 căn còn 7căn.



Triển khai công tác lập chủ quyền khu nhà ở các dự án đã hoàn thành. Cụ thể xong cơ bản cấp giấy CNSH nhà cho dự án khu đôi II phường 10, cấp xong giấy CNSH nhà của các căn hộ chung cư 18 tầng lô B NKKN, các căn hộ lô A đang được tiến hành.

Thực hiện chuyển khu nhà ở 18 tầng kết hợp siêu thị đầu tiên trong khu đô thị Phú Mỹ với quy mô 342 căn hộ sang nhà ở XH theo tinh thần Nghị Quyết 02 của Chính Phủ và đã được các cơ quan hữu quan chấp thuận. Hiện đã làm xong thủ tục bàn giao và đang xin tạm ứng kinh phí.

Phần nền đất của dự án khu đô thị Phú Mỹ đợt đầu cũng đang được kinh doanh. Trong năm công ty bán được 45 lô liên kế và biệt thự.

Khu biệt thự Đôi Ngọc Tước II: Công ty đã đẩy mạnh công tác phối hợp với UBND TP Vũng Tàu và UBND Phường 8 giải tỏa xong một số lô đất được giao trong dự án; đồng thời cũng đã tiến hành khởi công thi công đợt một 32 biệt thự. Công ty cũng đã tiến hành bán tiếp được 09 căn biệt thự trong năm 2015.

Đã hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư và khởi công xây dựng khu chung cư Bình An Phường 10, các dự án trong danh mục đầu tư của Công ty cũng đang được chuẩn bị để có thể triển khai xây dựng vào thời điểm thích hợp.

Dự án khu nhà ở phía Tây đường 3/2 phường 11- TP Vũng Tàu với diện tích khoảng 6,3 ha đã thi công xây dựng phần hạ tầng: San lấp xong phần diện tích đất của Công ty, hoàn chỉnh nền đường hệ thống giao thông. Công ty đang tiếp tục thỏa thuận phần đất còn lại và xin thi công trước hệ thống kênh thoát nước chung nhằm hoàn chỉnh việc đấu nối hệ thống giao thông vì hiện nay đường Hàng Điều TP Vũng Tàu chưa triển khai.

Đã đề nghị UBND TP Vũng Tàu khảo sát giá đất để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và có cơ sở để thỏa thuận với các chủ sử dụng đất trong các dự án của Công ty như: khu đô thị Phước Thăng; khu nhà ở Hải Đăng ở phường 12 TP Vũng Tàu và công ty cũng đang đẩy mạnh công tác thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các dự án trên.





Lập xong quy hoạch chi tiết 1/500 khu nhà ở Cán bộ, chiến sĩ trong liên doanh với Tổng cục cảnh sát để trình duyệt đồng thời lập dự án đầu tư và thiết kế theo thủ tục đầu tư quy định để khởi công xây dựng. Đây là một công việc mà vướng mắc do thủ tục hành chính nên trong những năm qua chúng ta không hoàn thành được, hiện đã thống nhất chủ trương tìm đối tác chuyển nhượng dự án này.

Đã sắp xếp, rà soát lại cơ cấu của Công ty nói chung và của xí nghiệp Dịch vụ và Du lịch nói riêng. Hiện XN Dịch vụ và Du Lịch đã được sắp xếp lại và được giao kế hoạch thực hiện theo phương thức mới để hoạt động vào năm 2016. Trong năm qua sản xuất kinh doanh đạt hiệu quả như kế hoạch đề ra.

Trong năm qua mặc dù điều kiện hết sức khó khăn nhưng các công ty con, công ty liên kết gồm:

Công ty CP Xây dựng - Bất động sản HODECO đã cơ cấu lại bộ máy sản xuất, tuy kế hoạch năm nay không hoàn thành do yếu tố khách quan nhưng vào thời điểm cuối năm Công ty đã trúng thầu được nhiều công trình, là điểm sáng cho kế hoạch 2016.

Công ty CP Đầu tư & Xây dựng HODECO trong năm tập trung thi công cọc cho chung cư Bình Giã. Công ty đã thực hiện tốt công tác thi công theo tiến độ đề ra.

Công ty CP Bê tông & Xây lắp HODECO đã có những nỗ lực cố gắng rất lớn trong việc khắc phục khó khăn để hoàn thành nhiệm vụ và có lãi trong năm 2015 vượt kế hoạch đề ra.

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

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

c. Các chỉ tiêu chủ yếu

Trong năm vừa qua, Công ty đã hoàn thành xuất sắc kế hoạch đã đề ra.

Giá trị sản lượng : 470,3 tỷ đồng. Đạt 100 %KH,





Doanh thu : 428 tỷ đồng. Đạt 101% KH,

Lợi nhuận trước thuế : 60,02 tỷ đồng. Đạt 100 %KH.

Nộp ngân sách : 29,76 tỷ đồng.

Thu nhập bình quân : 7,5 triệu đồng/người/tháng

Mục tiêu thực hiện của các đơn vị thành viên:

STT	Chi tiết	Đơn vị	Cty C&C HODECO	Cty C&R HODECO	Cty I&C HODECO	XN DV Du lịch
1	Sản lượng	Tỷ đ.	80,9	20,6	47,5	13,4
2	Doanh thu	Tỷ đ.	63,2	15,4	50,68	13,4
3	Lợi nhuận	Tỷ đ.	2,823	0,0	1,8	0,106
4	Nộp NS	Tỷ đ.	1,56	2,0	7,5	1.54

d. Công tác xã hội:

Trong năm Công ty đã tiếp tục tham gia tích cực công tác Xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bảo lụt, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sỹ, gia đình liệt sỹ, quỹ xóa đói giảm nghèo và chương trình học sinh nghèo hiếu học do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi. Trong năm 2015 dành trên 814 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động từ thiện, xã hội .

Năm 2015 nhiều cán bộ CNV Công ty đã được bình xét nhiều danh hiệu khen thưởng vì thành tích xuất sắc trong lao động sản xuất kinh doanh. Trong đó danh hiệu chiến sỹ thi đua cấp cơ sở cho cá nhân. Các danh hiệu thi đua khen thưởng khác cũng đã được công ty đề xuất lên cấp trên và đang được các cấp xem xét .

Trong năm qua là năm hết sức khó khăn đối với các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp trong ngành xây dựng – bất động sản như chúng ta nói riêng. Tuy





vậy với sự nỗ lực cố gắng của tập thể lãnh đạo và CBCNV, Công ty đã vượt qua khó khăn, ổn định sản xuất, hoàn thành nhiệm vụ kinh tế-chính trị của mình.

3.2 Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản

Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Chênh lệch (%)
A. Tài sản ngắn hạn	1.050.589.860.796	1.089.645.441.017	3,72
Tiền và tương đương tiền	30.646.300.039	17.355.929.814	(43,37)
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	2.730.815.500	2.611.451.702	(4,37)
Các khoản phải thu ngắn hạn	132.074.858.964	216.636.135.407	64,03
Hàng tồn kho	871.735.828.503	852.899.223.881	(2,16)
Tài sản ngắn hạn khác	-	142.700.213	-
B. Tài sản dài hạn	157.119.215.824	107.559.594.523	(31,54)
Tài sản cố định	42.931.157.466	45.445.507.840	5,86
Bất động sản đầu tư	36.538.279.208	35.756.680.944	(2,14)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	75.738.845.042	23.971.792.419	(68,35)
Tài sản dài hạn khác	1.910.934.108	2.385.613.320	24,84
TỔNG TÀI SẢN	1.207.709.076.620	1.197.205.035.540	(0,87)

TY
VII
NHÀ
SÁU
A. VUN

b. Tình hình nợ phải trả





Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Chênh lệch (%)
Nợ ngắn hạn	433.838.579.383	393.816.426.919	(9,23)
Nợ dài hạn	164.084.136.362	169.016.405.033	3,01
NỢ PHẢI TRẢ	715.243.593.002	562.832.831.952	(21,31)

3.3 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Tại Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch: đã được sắp xếp lại và được giao kế hoạch thực hiện theo phương thức mới. Trong năm qua sản xuất kinh doanh đã có hiệu quả hơn trước.

Ghi chú: Kể từ ngày 01/01/2016, công ty chính thức giải thể phòng ĐT – TC, đổi tên phòng dự án thành phòng Dự Án - Đầu tư, đồng thời chính thức bổ sung chức danh Phó Tổng Giám đốc Công ty

3.4 Kế hoạch phát triển trong tương lai

a. Các mục tiêu chủ yếu trong năm 2016

Hoàn tất công tác kinh doanh 6 căn còn lại lô A khu chung cư 18 tầng tại 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, tiếp tục triển khai làm chủ quyền cho khách hàng.

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

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

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

Thực hiện đầu tư xây dựng chung cư 15 tầng ở khu vực trong dự án đồi 2 F 10 và khởi công chung cư "Bình giả Resident" 20 tầng.



Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư dự án căn hộ du lịch và khách sạn 20 tầng ở số 2 Trương Công Định để khởi công xây dựng trong năm 2016 và công tác chuẩn bị cho dự án căn hộ du lịch Thị Sách để khởi công vào thời điểm thích hợp. Đẩy mạnh công tác giải phóng mặt bằng để đầu tư xây dựng hạ tầng đợt 02 tại dự án khu biệt thự đôi Ngọc tước II.

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

Kết hợp với TCCS xúc tiến đàm phán để chuyển nhượng dự án khu nhà ở Cán bộ, chiến sĩ trong liên doanh với Tổng cục cảnh sát tại Quận 12 đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc mua lại nếu tính toán được hiệu quả kinh doanh.

Tiếp tục triển khai công tác chuẩn bị đầu tư trong đó chủ yếu là đẩy mạnh việc chuyển nhượng và tham gia đấu giá QSD đất trong dự án trên địa bàn Tỉnh BR - VT.

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

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

Cơ cấu lại các danh mục dự án của công ty theo hướng xây dựng tốt dòng tiền, hiệu quả cao hơn.

Phát hành trái phiếu công ty để thực hiện dự án. Khối lượng khoảng 200 tỷ đồng, thời hạn từ 3 -5 năm.

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

b. Các chỉ tiêu phần đầu chủ yếu:

Giá trị sản lượng : 550 tỷ đồng.

Doanh thu : 512 tỷ đồng.





Lợi nhuận trước thuế : 66,65 tỷ đồng.

Thu nhập bình quân : 8 triệu đồng/người/tháng

Mục tiêu kế hoạch 2016 của các đơn vị thành viên:

STT	Chi tiết	Đơn vị	Cty C&C HODECO	Cty C&R HODECO	Cty I&C HODECO	XN DV Du lịch
1	Sản lượng	Tỷ đ.	85,0	73,0	60,0	12,1
2	Doanh thu	Tỷ đ.	73,5	60,0	55,0	12,1
3	Lợi nhuận	Tỷ đ.	2,5	2,0	2,0	0,3
4	Nộp NS	Tỷ đ.	2,0	2,5	6,0	1,6

Chỉ tiêu năm 2017 và 2018:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Năm	Doanh thu	Lợi nhuận trước thuế
2017	545	86
2018	650	108

c. Công tác xã hội:

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

Dự kiến năm 2016 sẽ dành trên 600 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội.



CÔNG TY CỔ PHẦN
T. TR. 4-V. VN
T. Á. R. P.

d. Các biện pháp thực hiện :

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

Tập trung đầu tư các dự án có trọng điểm, tránh đầu tư dàn trải, cân bằng chính sách đầu tư nhằm đảm bảo doanh thu và lợi nhuận kỳ vọng do Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Nghiên cứu áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật trong ngành xây dựng. Phát động phong trào để phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật, các giải pháp khoa học trên các lĩnh vực thiết kế, xây lắp, quản lý, bán hàng, hậu mãi nhằm giảm chi phí, nâng cao hiệu quả sản xuất, kinh doanh và nâng cao thương hiệu công ty.

Đẩy mạnh công tác đền bù giải phóng mặt bằng các dự án kết hợp đưa ra các biện pháp thỏa thuận bồi thường, đổi đất, liên doanh góp vốn với các chủ sử dụng đất trong các dự án để triển khai các bước tiếp theo ở các dự án.

Tăng cường tiết kiệm trong đầu tư, hoạt động, mua sắm để nâng cao hiệu quả trong sản xuất kinh doanh.

Xây dựng hệ thống bán hàng có trình độ, đáp ứng được yêu cầu kinh doanh của Công ty và thị trường. Bồi dưỡng cán bộ giới về chuyên môn nghiệp vụ, có phẩm chất đạo đức tốt, xây dựng đội ngũ cán bộ đảm bảo có tính kế thừa để đảm đương được các nhiệm vụ trong tương lai.

Chất lượng sản phẩm : Duy trì tốt việc áp dụng hệ thống ISO 9001-2008 một cách thường xuyên và phải được tuyên truyền quán triệt đến tận từng CBCNV.

Nâng cao an toàn lao động trên các công trình.

Đảm bảo duy trì tốt lưu chuyển của dòng tiền. Tăng tích lũy để cơ cấu lại các nguồn vốn. Tăng vốn điều lệ bằng hình thức phát hành thêm cổ phiếu hoặc phát hành trái phiếu chuyển đổi.

Tổ chức hưởng ứng các hoạt động chào mừng các ngày lễ trong năm, kết hợp với Công đoàn phát động các phong trào thi đua yêu nước, tiếp tục đẩy mạnh phong trào học tập và làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh, phong trào phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật trong toàn công ty nhằm tạo thêm động lực thúc đẩy



việc hoàn thành vượt mức nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của đơn vị, nâng cao đời sống chính trị và tinh thần của tập thể CBCNV.

3.5 Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

- Không có

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

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

Năm 2015 mặc dầu có sự khởi sắc của thị trường BĐS, tuy nhiên vẫn còn đó rất nhiều khó khăn, việc hỗ trợ cho sự phục hồi của thị trường BĐS vẫn còn chậm chạp. Thị trường chứng khoán trong năm thanh khoản có xu hướng ốt hơn, nhà nước đã công bố hỗ trợ nhiều mặt ở tầm vĩ mô, tuy nhiên tâm lý các nhà đầu tư vẫn còn nhiều e ngại, đặc biệt là đối với ác doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán không phải là giải pháp khả thi trong giai đoạn hiện nay.

Tuy vậy, vượt qua các khó khăn, bằng kinh nghiệm hơn 24 năm hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản tại thị trường BR – VT, cũng như việc đã xây dựng được một thương hiệu uy tín suốt bao năm qua, Công ty đã tiếp tục chủ động phối hợp với các ngân hàng(BIDV, Vietinbank...) hướng dẫn, giúp đỡ khách hàng giải tỏa các vướng mắc, thủ tục giấy tờ giúp khách hàng được tiếp cận và giải ngân gói vay 30.000 tỷ khi mua nhà tại các dự án Lô A NKKN, dự án Chung cư Bình An. Công ty cũng đã Chủ động làm việc với Công ty CP Đất Xanh Đông Nam Bộ trong việc chuyển nhượng đất nền tại dự án khu đô thị mới Phú Mỹ. Đẩy mạnh công tác bán hàng tại dự án Khu nhà ở Đồi ngọc Tước II, Lô A NKKN....Nhờ đó, năm 2015 công ty đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đã được đại hội đồng cổ đông giao.



4.2 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Tổng Giám đốc công ty

Trong năm 2015, Tổng Giám đốc Công ty là một người có vai trò to lớn trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty Thực hiện đầy đủ, đúng chỉ đạo của HĐQT đã đề ra.

4.3 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

a. Trong năm 2016: HĐQT đưa ra các mục tiêu

- Giá trị sản lượng : 550 tỷ đồng.
- Doanh thu : 512 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 66,65 tỷ đồng.
- Thu nhập bình quân : 8 triệu đồng/người/tháng

b. Dài hạn:

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

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

Đối với khách hàng:

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

Đối với Công ty:

Luôn phấn đấu để làm sao xứng đáng với lòng tin cậy của khách hàng, làm sao đưa ra các sản phẩm đảm bảo chất lượng, kỹ thuật, mỹ thuật và dịch vụ như đã cam



kết, làm sao để căn hộ và căn nhà hoặc sản phẩm của Công ty xứng đáng với niềm tin của khách hàng, xứng đáng với mái ấm hằng ước mong của họ.

Đối với Cán bộ Công nhân viên:

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

5. QUẢN TRỊ CÔNG TY.

5.1 Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Ông Đoàn Hữu Thuận, 59 tuổi

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc



(Xem phần Ban điều hành)

Ông Phan Văn Minh, 57 tuổi

Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc kinh doanh





Sinh ngày: 06/03/1958

Quê quán: Tăng Thành - Yên Thành - Nghệ An

Thường trú: 291D/1 Lê Hồng Phong, F4, Tp.Vũng Tàu

Số ĐT: 064 3576 703

Trình độ văn hóa: 10/10

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật - Cử nhân

Quá trình công tác:

Năm 1979 - 1984: Bộ đội biên phòng Bình Trị Thiên

Năm 1985 - 1990: Nhân viên Cty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Năm 1990 - 1994: Phó phòng Vật tư của Công ty

Năm 1994 - 2001: Trưởng phòng Vật tư của Công ty

Năm 2001- 05/2015: Phó CT.HDQT kiêm Giám đốc kinh doanh của Công ty.

Chức vụ ở tổ chức khác: CT.HDQT Công ty CP Xây lắp Bê tông HODECO

Với cương vị Phó CT.Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc kinh doanh, Ông cùng các thành viên khác đề ra phương hướng cho sự phát triển của Công ty. Ngoài ra, Ông còn đại diện cho Tổng giám đốc điều hành, kiểm soát hoạt động của phòng kinh doanh, đề xuất các phương án cải tiến nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và hệ thống chất lượng của công ty.

Là người làm việc tại công ty từ những ngày đầu mới thành lập, Ông từng giữ chức vụ Trưởng phòng Vật tư Hodeco từ 1994 đến 2001.



CÔNG TY
CƠ
CÁI TR
RIÀ-V
2015

Ghi chú : Kể từ ngày 05/06/2015, ông đã từ nhiệm tất cả các chức vụ tại Công ty bao gồm: Phó chủ tịch HĐQT công ty, Giám đốc kinh doanh, Chủ tịch HĐQT công ty CP bê tông và xây lắp HODECO vì lý do cá nhân.

Ông Trần Quốc Tạo, 54 tuổi

Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc dự án (đến 31/12/2015); Phó Tổng Giám đốc Công ty (từ 01/01/2016).



Sinh ngày: 12/02/1962

Quê quán: Mỹ Hà - Mỹ Lộc - Nam Định

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

Số ĐT: 064 3576 701

Trình độ văn hóa: 10/10

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

Quá trình công tác:

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

Chức vụ hiện tại: TV.HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty

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

Với cương vị Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc dự án, ngoài công tác tham gia Hội đồng quản trị đề ra phương hướng hoạt động, ông còn thay mặt Tổng giám đốc điều hành và giám sát các hoạt động hành chính, kỹ thuật, kinh doanh trong phạm vi các dự án, tổ chức thẩm định thiết kế và tổng dự toán các công trình hoặc dự án do Tổng giám đốc giao. Ông là người chịu trách nhiệm đảm bảo cho các công trình đạt yêu cầu về kết cấu, chất lượng, mỹ thuật, đúng thiết kế, đúng tiến độ thi công và các tiêu chuẩn hiện hành.





Hiện nay, ông đang nắm giữ: 596.577 cổ phiếu HDC

Ghi chú: Kể từ ngày 01/01/2016, ông đã được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty.

Ông Lê Việt Liên, 46 tuổi

Thành viên HĐQT, trưởng phòng Đầu tư-Tài chính (đến cuối tháng 5/2015), Giám đốc kinh doanh (kể từ tháng 5/2015 đến nay)



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

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

Ông Lê Việt Liên hiện là Phó chủ tịch HĐQT Công ty CP Xây dựng – BĐS Hodeco (là Công ty con của Công ty)

Hiện tại Ông đang nắm giữ 864.876 cổ phần HDC.





Bà Bùi Thị Thịnh, 54 tuổi
Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng



(Xem phần Ban điều hành)

Ông Dương Ngọc Thanh, 65 tuổi
Thành viên Hội đồng quản trị (thành viên độc lập)



Với trình độ chuyên môn quản lý kỹ thuật cơ khí, Ông Thanh hiện tại là Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Xí nghiệp Bê tông & Xây lắp của công ty. Ngoài công tác cùng Hội đồng quản trị để ra phương hướng cho sự phát triển của công ty, Ông đồng thời là phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Bê tông và Xây lắp HODECO (công ty con của HODECO), đề xuất các phương án cải tiến nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất và thi công.

Hiện tại Ông đang nắm giữ 120.800 cổ phần HDC.





Ông Lâm Hoàng Lộc, 64 tuổi
Thành viên Hội đồng quản trị (thành viên độc lập)



Ghi chú : Đã từ nhiệm từ tháng 08/06/2015

Quá trình công tác:

Năm 1975-1976: Chủ tịch Phường – UBND phường 10, Quận 3, Tp. HCM
Năm 1977-1983: Phó phòng – Phòng Công nghiệp Quận 3, Tp. HCM
Năm 1984: Phó văn phòng LHX TP
Năm 1985-1993: Giám đốc Công ty CP May thêu Giày Dép WEC Sài Gòn
Năm 1994-1999: Tổng giám đốc ngân hàng ACB
Năm 2000-2001: Phó CT.HĐQT ngân hàng ACB
Năm 2001-2005: CT.HĐQT ngân hàng TMCP Ngoài quốc doanh (VP Bank), CT.HĐQT Công ty WEC Saigon
Năm 2006-2007: Phó CT.HĐQT ngân hàng VP, Phó CT.HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty WEC Saigon.
Năm 2007 đến nay: CT. HĐQT kiêm TGD Cty WEC Saigon
Năm 2011-2015: TV. HĐQT Công ty CP Phát triển nhà BR-VT nhiệm kỳ 2011-2015
Hiện nay, ông đang nắm giữ 1.627.146 cổ phần HDC

CO
TT
A
BA





Bà Tô Thùy Trang, 32 tuổi
Thành viên Hội đồng quản trị (thành viên độc lập)

Ghi chú : Đã từ nhiệm từ tháng 04/12/2015



Sinh ngày: 19/05/1983

Quê quán: Vũng Tàu

Thường trú: 33/5/4A Bùi Đình Túy, P.12, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM

Số ĐT: 083-9322318

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Đại học Ngoại thương

Quá trình công tác:

Năm 2006 - 2007: Chuyên viên tín dụng, Ngân hàng Indovina.

Năm 2008 - Nay: Chuyên viên tư vấn đầu tư, Công ty Cổ phần Quốc tế Trí Tín

Các chức vụ hiện nay tại tổ chức niêm yết: Không

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chuyên viên tư vấn đầu tư, Công ty Cổ phần Quốc tế Trí Tín.

Ông Đoàn Hữu Hà Vinh, 28 tuổi
Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Trưởng phòng Đầu tư – Tài chính



HODECO |  45

28
C
T
Y
C
O
P
H
Q
U
C
T
E
T
R
I
T
I
N
H
À
V
I
N
H



Sinh ngày: 19/07/1987

Quê quán: Hà Tĩnh

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

Số ĐT: 064.3856274-117

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện

Quá trình công tác:

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

Từ 10/2011 đến 03/2014: kỹ sư điện - phòng dự án Công ty CP Phát triển nhà BR-VT

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

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

Chức vụ hiện tại: TV.HĐQT kiêm Trưởng phòng Đầu tư - Tài chính

Ghi chú: Kể từ ngày 16/06/2015 ông Đoàn Hữu Hà Vinh được bổ nhiệm tạm thời giữ chức vụ thành viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2011 -2015 thay thế thành viên HĐQT đã từ nhiệm.

Kể từ ngày 01/01/2016: ông được bổ nhiệm làm trưởng phòng Dự án - Đầu tư



Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc, 39 tuổi

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

Ghi chú : Được bổ nhiệm từ ngày 16/12/2015

Sinh ngày: 14/04/1976

Quê quán: TP.Hồ Chí Minh





Thường trú: 79/26 Đường số 12, P.Bình An, Quận 2, TP.HCM
Số ĐT: (+84) 844 555 888
Trình độ chuyên môn: Kế toán

Quá trình công tác:

Từ 8/1998 - 10/2000: Thư ký Ban quản lý dự án Core Banking, Ngân hàng Á Châu
Từ 10/2000 – 2/2002: Trưởng nhóm phân tích dữ liệu, Petrosin Việt Nam
Từ 2/2002 – 2/2003: Chuyên viên IT, Công ty Dược phẩm ICA Việt Nam
Từ 2008 – 2013: Trưởng phòng Kiểm soát nội bộ, CTCP Chứng khoán Kim Eng
Từ 2013 đến 2015: Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Chứng khoán Maybank Kim Eng.

Bà Nguyễn Thị Thanh Vân, 61 tuổi
Thành viên Hội đồng quản trị (thành viên độc lập)

Ghi chú : Được bổ nhiệm từ ngày 19/08/2015. Và từ
nhiệm từ ngày 07/12/2015

Sinh ngày: 03/06/1954
Quê quán: Long An
Thường trú: 347/157 Lê Đại Hành, P.13, Q.11, TP.HCM
Số ĐT: 0988.836.555
Trình độ chuyên môn: Tốt nghiệp Đại học Kinh Tế - Khoa Ngân Hàng

Quá trình công tác:





Từ 1977 đến 1980: Kế toán trưởng - Phó Giám đốc Ngân hàng Long An

Từ 1981 đến 1998: Giám đốc Công ty Tự Lực

Từ 1998 đến 2004: Thành viên Hội đồng quản trị Ngân hàng VPBANK

Từ 2005 đến 2004: Giám đốc Công ty A.P.N

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Ngày 28/03/2014, Hội đồng quản trị Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định thành lập tiểu ban “nghiên cứu chiến lược đầu tư” của Công ty; Ngoài ra, HĐQT công ty cũng phân công bà Tô Thủy Trang phụ trách mảng nhân sự, tiền lương. Tuy nhiên, kể từ ngày 04/12/2015 sau khi bà Tô Thủy Trang từ nhiệm, HĐQT chưa phân công thành viên mới phụ trách vấn đề này.

Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2011 - 2015 hiện nay bao gồm 07 thành viên:

- ❖ Ông Đoàn Hữu Thuận- Chủ tịch HĐQT
- ❖ Ông Trần Quốc Tạo – Thành viên
- ❖ Ông Lê Viết Liên – Thành viên
- ❖ Ông Dương Ngọc Thanh – Thành viên
- ❖ Bà Bùi Thị Thịnh – Thành viên
- ❖ Ông Đoàn Hữu hà Vinh
- ❖ Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc
- ❖ Các ông bà Phan Văn Minh, Lâm hoàng Lộc, , Nguyễn Thị Thanh Vân, Tô

Thủy Trang đã lần lượt từ nhiệm trong năm vì lý do cá nhân

Trong năm 2015 HĐQT Công ty trên cơ sở nhiệm vụ phân công, các thành viên trong hội đồng đã thực hiện trách nhiệm theo điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà. Cụ thể HĐQT đã thực hiện các nhiệm vụ cơ bản sau :

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





Với nhiệm vụ được phân công các thành viên, HĐQT đã họp và quyết định các vấn đề quan trọng trong chiến lược phát triển sản xuất, cơ cấu tổ chức bộ máy sản xuất của Công ty cho phù hợp quy mô và điều kiện thực tế, bổ nhiệm các chức danh của công ty theo quy định.

Trong năm 2015 HĐQT cùng BGD đã tiến hành 13 buổi họp chung nhằm đánh giá, nhận xét tình hình sản xuất kinh doanh của công ty trong thời gian qua. Đồng thời, HĐQT đã có những ý kiến chỉ đạo trực tiếp đến BGD và tiếp tục theo dõi, giám sát, định hướng và chỉ đạo đối với việc quản lý và điều hành hoạt động của Ban Giám đốc trong thời gian tới. Như chỉ đạo công tác chuẩn bị cho Đại hội cổ đông thường niên năm 2015, chỉ đạo công tác kinh doanh tại các dự án mà công ty đang triển khai như Lô A Chung cư NKKK, Ngọc Tước, Khu nhà ở Tây 3/2, Khu đô thị mới Phú Mỹ, chung cư Bình An, chung cư Bình Giã...đặc biệt chỉ đạo BGD làm việc với các ngân hàng thúc đẩy việc hỗ trợ khách hàng mua nhà tại dự án Chung cư Bình An sớm được giải ngân gói vay ưu đãi khi mua các căn hộ dưới 1,05 tỷ đồng và bàn giao nhà cho các khách hàng theo đúng tiến độ đã đề ra

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

- Doanh thu : 428 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 60,02 tỷ đồng.

Đánh giá chung hoạt động của HĐQT:

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

Vai Trò Lãnh Đạo Của Từng Cá Nhân Trong HĐQT:

Các thành viên HĐQT nhưng cũng là người kiêm nhiệm các chức vụ Lãnh đạo, Quản lý trong Công ty nên các thành viên ý thức được trách nhiệm của mình để phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ mà các cổ đông tin tưởng và giao phó.

21
NG
PH
TCH
JNG
JIA



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

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

Tóm lại:

Năm 2015 tiếp tục là một năm khó khăn đối với các doanh nghiệp nói chung và đặc biệt đối với các doanh nghiệp kinh doanh BĐS nói riêng. Với các khó khăn như đã nêu trong phần thực hiện kế hoạch nhưng Công ty xuất sắc vượt qua và đã giữ vững hoạt động, ổn định sản xuất. Lợi nhuận hoàn thành xuất sắc kế hoạch đề ra đã thể hiện một sự cố gắng nỗ lực của tập thể HĐQT trong công tác quản trị điều hành công ty trong giai đoạn khó khăn vừa qua.

Trong năm 2015, HĐQT đã thông qua các nội dung quan trọng:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	15/NQ.HĐQT	13/03/2015	- Nghị quyết HĐQT về việc tổ chức Đại hội cổ đông năm 2015
2	32/NQ.PTN	05/06/2015	- Nghị quyết HĐQT v/v thay đổi nhân sự cấp cao: ông Phan Văn Minh, ông Lê Việt Liên, ông Đoàn Hữu Hà Vinh, bà Bùi Thị Thịnh
3	39/NQ.HĐQT	16/06/2015	- Nghị quyết HĐQT v/v bổ nhiệm thành viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2011-2015: ông Đoàn Hữu Hà Vinh, ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc.



Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
4	55/NQ.HDQT	19/08/2015	- Bầu bổ sung bà Nguyễn Thị Thanh Vân tạm giữ chức vụ thành viên HĐQT công ty
5	66/NQ.HDQT	20/10/2015	- Chi trả cổ tức năm 2014 tỷ lệ 5% bằng tiền
6	69/NQ.HDQT	10/11/2015	- Thay đổi ngày đăng ký cuối cùng và ngày thanh toán cổ tức bằng tiền năm 2014
7	83/NQ.HDQT	16/12/2015	- Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc và bầu bổ sung thành viên HĐQT công ty.

c. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành.

Trong năm 2015, các thành viên HĐQT độc lập không điều hành có nhiều đóng góp quan trọng. Tích cực tham gia các cuộc họp và đưa ra các ý kiến đóng góp về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

d. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị:

Ngày 28/03/2014, Hội đồng quản trị Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định thành lập tiểu ban "nghiên cứu chiến lược đầu tư" của Công ty. Trong thời gian qua tiểu ban đã có những đóng góp cụ thể vào các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tổ chức họp định kỳ 4 tuần 1 lần, đề xuất xây dựng chương trình "Căn hộ trả góp, cơ hội trong tầm tay" nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người lao động trên địa bàn tỉnh, nghiên cứu mô hình kinh doanh Condotel, làm việc với các đối tác đưa mô hình này vào thực tiễn sản xuất kinh doanh của công ty mà bước đầu sẽ triển khai tại dự án số 2 Trương Công Định đồng thời tiếp tục nghiên cứu thêm nhiều chiến lược đầu tư mới, đề ra mục tiêu và phương hướng phát triển của Công ty trong thời gian tới ...".

e. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Không có

5.2 Ban Kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

Ông Hồ Việt Thới, 61 tuổi

Trưởng Ban Kiểm soát kiêm Chánh Văn phòng



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

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

Hiện tại Ông đang sở hữu 266.804 cổ phần HDC.

Ghi chú: Kể từ ngày 01/01/2016 ông Hồ Việt Thới không còn đảm nhiệm chức danh Chánh Văn Phòng Công ty với lý do: Nghi hưu theo chế độ





Ông Hoàng Chung Kiên 35 tuổi
Thành viên Ban kiểm soát kiêm Trưởng phòng
KH-KT



Quá trình công tác:

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

Năm 2009 - 2010: Phó Giám đốc XN XD số 2 của Công ty (nay là Cty CP XD - Bất động sản HODECO)

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

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

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

Hiện tại Ông đang sở hữu 57.026 cổ phần HDC.

Ông Nguyễn Tấn Tài – 30 tuổi
Thành viên Ban kiểm soát



Quá trình công tác:

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

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



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

b. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Ban Kiểm soát của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa-Vũng Tàu nhiệm kỳ 2010

- 2015 gồm 03 thành viên:

- Ông Hồ Việt Thới - Trưởng ban;
- Ông Hoàng Chung Kiên - Thành viên
- Bà Vũ Trần Minh Tú - Thành viên

Tháng 01 năm 2013 bà Vũ Trần Minh Tú từ nhiệm; ngày 16/4/2013 Đại hội đồng cổ đông đã bầu bổ sung ông Nguyễn Tấn Tài (đại diện SCIC) vào thành viên Ban Kiểm soát.

Ban kiểm soát đã phân công nhiệm vụ cụ thể cho các thành viên kiểm soát từng lĩnh vực cụ thể.

Trong nhiệm kỳ 2010 - 2015 Ban Kiểm soát đã chủ động thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty trên cơ sở các quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế quản trị của công ty; kế hoạch kiểm tra, giám sát hàng quý, sáu tháng; phân công trách nhiệm cho từng thành viên Ban Kiểm soát thực hiện theo các chức trách nhiệm vụ đã được quy định.

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

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

Cử đại diện tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị, giao ban hàng tuần của Công ty.

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



PH. TH. ÚM



+ Kết quả giám sát tình hình kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015:

(ĐVT: triệu đồng)

Chỉ tiêu	TH 2014	TH 2015	KH 2015	TH 2015/ TH 2014	TH/KH 2015
Doanh thu	396.149	428.153	422.000	109%	101%
Lợi nhuận trước thuế	30.367	60.683	60.000	199%	101%

Phân tích kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015, Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu ĐHCĐ năm 2015 và tăng mạnh so với thực hiện cùng kỳ năm 2014, cụ thể chỉ tiêu DT và LNTT đều vượt 1% so với KH 2015 và các chỉ tiêu vượt lần lượt so với TH cùng kỳ năm 2014 là 9% và 99%. Nguyên nhân chủ yếu do:

- Dấu hiệu khởi sắc của thị trường bất động sản cả nước nói chung và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nói riêng.
- Công ty tích cực hỗ trợ khách hàng tiếp cận gói vay 30.000 tỷ đồng.
- Ngoài ra, việc thu hút được nhiều khách hàng mua đất nền ở dự án Phú Mỹ và Đồi Ngọc Tước 2 dẫn đến tỷ suất lợi nhuận gộp năm 2015 của Công ty tăng đến 6,81% so với TH năm 2014 đạt 23,7%/DT.

*** Đánh giá tình hình Kết quả kinh doanh nhiệm kỳ 2011 – 2015 của Công ty:**

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
Sản lượng	656.000	480.000	400.000	450.000	492.870
Doanh thu	401.678	290.898	273.206	396.149	428.153
LNTT	95.479	54.402	30.298	30.367	60.683
Cổ tức (%)	25	10	15	5	10

Hoạt động của Công ty giai đoạn năm 2011- 2015 tương đối tốt so với mặt bằng chung về hiệu quả hoạt động kinh doanh của các DN trong ngành; doanh thu



binh quân của Công ty đạt 358,463 triệu đồng, LNST bình quân đạt 44.993 triệu đồng, ROE và ROA bình quân lần lượt đạt 15,6 % và 7,7 %.

➤ Về tình hình thực hiện đầu tư năm 2015:

Năm 2015 Công ty đã rà soát, đánh giá lại nhu cầu và hiệu quả công tác đầu tư các dự án đồng thời điều chỉnh đầu tư, giản tiến độ đầu tư, tập trung vào công tác nghiên cứu chiến lược và tổ chức hội nghị khách hàng để thăm dò, khảo sát, lấy ý kiến khách hàng nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư.

➤ Kết quả giám sát về mặt tài chính:

Báo cáo tài chính hợp nhất 2015 của công ty đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán ASC (ASC), là công ty kiểm toán độc lập được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán các công ty niêm yết.

Theo ý kiến kiểm toán viên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015 của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của công ty tại ngày 31/12/2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

*** Một số chỉ tiêu tài chính thời điểm 31/12/2015:**

Chỉ tiêu	2014	2015
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	2,42	2,77
- Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0,41	0,60
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
- Hệ số nợ/Tổng tài sản %	0,50	0,47
- Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu %	0,98	0,89
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:		
- Hệ số LNST /Doanh thu	5,93%	11,35%





- Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	3,85%	7,66%
- Hệ số LNST/Tổng tài sản	1,94%	4,06%

Trong năm 2015, Công ty đã chấp hành tốt quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Luật Kế toán, Luật thuế và các văn bản có liên quan.

Bảo toàn nguồn vốn và phát triển ổn định mang lại quyền lợi cho cổ đông.

♦ Tình hình trích lập dự phòng:

Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng các khoản sau:

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi là 5.509 triệu đồng chủ yếu là khoản trích lập theo quy định từ khoản vay của Phòng đầu tư tài chính của Công ty (4.551 triệu đồng), CTCP Bê tông và Xây lắp (699 triệu đồng).

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho 299 triệu đồng bằng mức trích lập năm 2014 của Công ty.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh 2.364 triệu đồng.

♦ Hiệu quả hoạt động của các công ty con, công ty liên kết

Công ty CP Bê Tông và Xây lắp Hodeco đã đạt kết quả tốt hơn các năm trước; năm 2015 Công ty đạt lợi nhuận sau thuế là 2.152 triệu đồng, dự kiến cổ tức 5 – 7% VDL;

Đối với Công ty CP Xây dựng – Bất động đạt kết quả thấp hơn năm 2014, lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 17,722 triệu đồng.

Riêng đối với Công ty liên kết (Công ty CP Đầu tư & Xây dựng HODECO) chỉ đạt lợi nhuận sau thuế 1.435 triệu đồng, dự kiến công ty này chi trả cổ tức cho cổ đông là 5% VDL.

♦ Kết quả giám sát đối với thành viên HĐQT, Tổng giám đốc:



Kết quả giám sát đối với thành viên Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị Công ty CP Phát Triển nhà Bà Rịa-Vũng Tàu trong nhiệm kỳ 2010 – 2015 có 08 thành viên, đến tháng 11/2015 bà Tô Thủy Trang xin miễn nhiệm chức vụ thành viên; hiện nay HĐQT có 07 thành viên (01 Chủ tịch, 06 thành viên Hội đồng quản trị).

Hội đồng quản trị công ty đã phân công nhiệm vụ cho các ủy viên HĐQT chịu trách nhiệm cho từng lĩnh vực cụ thể.

Trong 2015, Hội Đồng Quản trị (HĐQT) và Ban điều hành (BDH) đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật. Cụ thể:

HĐQT và BDH đã hoạch định mục tiêu, chiến lược hoạt động, xây dựng và triển khai kịp thời các chính sách, chủ trương phù hợp theo diễn biến của thị trường. Trong năm HĐQT đã tiến hành tổ chức 13 cuộc họp thường kỳ và thống nhất ban hành 07 Nghị quyết, đưa ra những quyết định chỉ đạo kịp thời nhằm tháo gỡ những vướng mắc đảm bảo hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả.

BDH thực hiện tốt Nghị quyết, quyết định của HĐQT, điều hành quản lý, phát huy và sử dụng hiệu quả các nguồn lực về vốn, tài sản và lao động của Công ty, thực hiện tốt nghĩa vụ với nhà nước và các chính sách cho người lao động

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

Năm 2015, Ban kiểm soát đã tham dự và giám sát các nội dung tài liệu cuộc họp được gửi kèm theo thư mời các thành viên BKS dự họp HĐQT; trực tiếp nắm được đầy đủ các nội dung Nghị quyết, các quyết định của HĐQT và Tổng giám đốc công ty một cách đầy đủ.

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

+ Kiến nghị về hoạt động điều hành của công ty:

Tiếp tục tập trung bán sản phẩm với nhiều hình thức linh hoạt nhằm giải phóng hàng tồn kho trong năm 2016 (theo số liệu BCTC 31/12/2015, giá trị hàng tồn kho của Công ty đến 852 tỷ đồng tương đương 71,24%/Tổng tài sản) bổ sung



nguồn vốn lưu động, giảm tỷ lệ nợ vay, tăng cường hiệu quả hoạt động của Công ty.

Tập trung công tác nghiên cứu thị trường, cân đối nguồn vốn triển khai những dự án ở những vị trí tốt, giá cả phù hợp, khả năng thu hút được sự quan tâm của phân khúc khách hàng mục tiêu.

Đồng thời, đề nghị Công ty có kế hoạch xử lý, thu hồi dứt điểm khoản nợ phát sinh của Phòng Đầu tư - Tài chính của Công ty.

5.3 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát

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

Kế hoạch thực hiện năm 2015

Thù lao của HĐQT và BKS được chi trả không quá 1,4 tỷ đồng

Tiền thưởng của HĐQT:

Không được thưởng nếu không hoàn thành kế hoạch

Nếu hoàn thành kế hoạch được thưởng 1% trên lợi nhuận sau thuế

Nếu hoàn thành vượt kế hoạch sẽ được thêm 10% phần vượt kế hoạch lợi nhuận sau thuế

Kết quả thực hiện:

- ❖ Thù lao HĐQT và BKS: 1,400 tỷ đồng, bằng kế hoạch năm.
- ❖ Tiền thưởng HĐQT: 464 triệu đồng (sẽ được lấy ý kiến tại đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016)
- ❖ Trong năm 2015, số tiền lương Ban điều hành nhận được là 785,840 triệu đồng. Cụ thể như sau:

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

- Chủ tịch HĐQT: 245 triệu đồng
- Phó Chủ tịch HĐQT: 91 triệu đồng
- Từng thành viên HĐQT: 132 triệu đồng





- Trưởng Ban kiểm soát: 129 triệu đồng
- Từng thành viên Ban kiểm soát: 56 triệu đồng

Tiền lương của Ban điều hành:

- Tổng giám đốc: 483,395 triệu đồng
- Kế toán trưởng: 302,445 triệu đồng

b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Ông Hoàng Thanh Hải	Em Ông Hoàng Chung Kiên – Thành viên BKS công ty	32.264	0.078	28.974	0.07	Bán 3.290 cổ phiếu

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

Trong năm 2015, Công ty tiếp tục làm việc với các công ty con, công ty liên kết thực hiện các hợp đồng đã được ký kết. Cụ thể:

Công ty CP Đầu tư và xây dựng HODECO thi công phần móng và xây dựng chung cư Bình Giã với giá trị hợp đồng hơn 240 tỷ đồng. Tiếp tục công tác bảo trì định kỳ tại Lô A, B chung cư NKKN

c. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Thực hiện nghiêm túc và đầy đủ.





6. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6.1 Báo cáo tài chính công ty mẹ

a. Ý kiến kiểm toán

Số : 132/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2015
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán ASC đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 29 tháng 02 năm 2016, từ trang 7 đến trang 51, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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





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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN ASC
Phó Tổng Giám đốc

(Đã ký)

Trần Thị Hạnh
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0726-2013-133-1

Hà Nội, ngày 22 tháng 03 năm 2016

Kiểm toán viên

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Hương
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm
toán
Số: 1919-2013-133-1

b. Báo cáo tài chính Công ty mẹ

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





www.hodeco.vn ⇨ quan hệ cổ đông ⇨ báo cáo tài chính ⇨ báo cáo tài chính riêng 2014 đã kiểm toán.

6.2 Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán:

a. Ý kiến kiểm toán

Số: 133 /BCKTHN/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2015
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán ASC đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 29 tháng 02 năm 2016, từ trang 7 đến trang 49, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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





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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2016

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN ASC
Phó Tổng Giám đốc

(Đã ký)

Trần Thị Hạnh
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0726-2013-133-1

Kiểm toán viên

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Hương
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm
toán
Số: 1919-2013-133-1



b. Báo cáo tài chính hợp nhất

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





www.hodeco.vn ⇨ quan hệ cổ đông ⇨ báo cáo tài chính ⇨ HDC – báo cáo tài chính hợp nhất 2015 đã kiểm toán

Quý cổ đông quan tâm có thể xem tệp đính kèm.

7. KẾT LUẬN:

Trên đây là Bản Báo cáo Thường niên năm 2015, trong đó nêu rõ toàn bộ thông tin về Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu theo đúng chuẩn mực báo cáo thường niên theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012 của Bộ Tài chính *Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.*

Vũng Tàu, ngày 11. tháng 04 năm 2016

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Handwritten signature

Đoàn Hữu Chuẩn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Của **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ**
BÀ RỊA – VŨNG TÀU
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính riêng đã được Kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính	14 - 51

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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 21, ngày 24 tháng 04 năm 2015 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 : 064.3856274 - 064.3850091
Fax : 064.3856205
E-Mail : info@hodeco.vn
Web : www.hodeco.com.vn

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

Vốn pháp định : 6.000.000.000 đồng Việt Nam
Vốn điều lệ : 411.131.990.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 41.113.199 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

Tên Chi nhánh: Xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch. Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu. Mã số chi nhánh: 3500444601-006.

Các công ty con, công ty liên kết

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
-------------	---------	---------------

Công ty con

Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Số 2 Trương Công Định, TP Vũng Tàu	51%
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Số 59-61 Nguyễn Trí 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 năm tài chính 2015 là: 47.356.645.037 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2014 là: 20.830.744.094 đồng).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015 là: 57.036.680.773 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2015 lợi nhuận chưa phân phối là: 34.610.326.995 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 Phan Văn Minh	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm kể từ ngày 05/6/2015
Bà Bùi Thị Thịnh	Ủy viên	
Ông Trần Quốc Tạo	Ủy viên	
Ông Dương Ngọc Thanh	Ủy viên	
Ông Lâm Hoàng Lộc	Ủy viên	Miễn nhiệm kể từ ngày 08/06/2015
Ông Lê Việt Liên	Ủy viên	
Bà Tô Thùy Trang	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 30/11/2015
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên	Bỏ nhiệm ngày 16/06/2015
Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc	Ủy viên	Bỏ nhiệm ngày 16/06/2015, miễn nhiệm ngày 29/06/2015, Bỏ nhiệm lại ngày 14/12/2015

Ông Đoàn Hữu Hà Vinh và Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc được bổ nhiệm theo Nghị quyết số 39/NQ.HĐQT ngày 16/06/2015 của Hội đồng quản trị của Công ty. Việc bầu mới 02 thành viên Hội đồng quản trị nêu trên sẽ được thực hiện tại Đại hội đồng cổ đông gần nhất của Công ty và việc bổ nhiệm đó sẽ có hiệu lực kể từ ngày được Hội đồng quản trị bổ nhiệm.

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đoàn Hữu Thuận	Tổng Giám đốc
Bà Bùi Thị Thịnh	Kế toán trưởng

Ban kiểm soát

Ông Hồ Việt 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán ASC. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày nêu trên, 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 29 tháng 02 năm 2016

Số: /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
*Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2015
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu*

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán ASC đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 29 tháng 02 năm 2016, từ trang 7 đến trang 51, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Ban thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 22 tháng 03 năm 2016

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN ASC

Phó Tổng Giám đốc



Trần Thị Hạnh

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán

Số: 0726-2013-133-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Thu Hương

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán

Số: 1919-2013-133-1

Mẫu số B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.051.811.342.294	1.000.469.839.631
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V 1	15.276.807.033	23.770.356.359
111	Tiền		15.276.807.033	13.770.356.359
112	Các khoản tương đương tiền		-	10.000.000.000
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.611.451.702	2.730.815.500
121	Chứng khoán kinh doanh	V 2	4.976.094.866	5.845.437.764
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V 2	(2.364.643.164)	(3.114.622.264)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		185.987.391.013	107.582.995.846
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V 3	92.197.796.285	67.058.552.639
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V 4	21.726.091.850	15.913.717.421
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	76.834.752.878	29.768.525.787
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(4.771.250.000)	(5.157.800.000)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	Hàng tồn kho	V 6	847.935.692.546	866.385.671.926
141	Hàng tồn kho		847.935.692.546	866.385.671.926
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	Tài sản ngắn hạn khác		-	-
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		-	-
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		109.627.508.970	164.404.151.483
210	Các khoản phải thu dài hạn		-	-
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	Tra 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		31.777.266.315	33.479.372.225
221	Tài sản cố định hữu hình	V 7	24.915.048.315	26.617.154.225
222	Nguyên giá		57.091.639.881	57.091.639.881
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(32.176.591.566)	(30.474.485.656)
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 8	6.862.218.000	6.862.218.000
228	Nguyên giá		6.862.218.000	6.862.218.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
230	Bất động sản đầu tư	V 9	35.756.680.944	36.538.279.208
231	Nguyên giá		41.189.097.935	41.189.097.935
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(5.432.416.991)	(4.650.818.727)
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	94.364.755.050
251	Đầu tư vào công ty con	V 2	19.650.000.000	19.650.000.000
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V 2	5.600.000.000	5.600.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V 2	16.787.871.335	69.114.755.050
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	Tài sản dài hạn khác		55.690.376	21.745.000
261	Chi phí tra trước dài hạn	V 10	55.690.376	21.745.000
262	Tài sản thuê 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		1.161.438.851.264	1.164.873.991.114

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	NỢ PHẢI TRẢ		546.327.294.808	574.265.921.845
310	Nợ ngắn hạn		377.590.889.773	410.461.785.481
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V 11	28.116.334.859	26.197.882.128
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V 12	48.917.247.691	137.078.843.597
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V 13	16.483.589.237	9.633.451.690
314	Phải trả người lao động		1.607.938.735	5.631.628.853
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V 14	2.432.903.772	6.270.591.127
316	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V 15	60.339.545	-
319	Phải trả ngắn hạn khác	V 16	49.270.755.461	50.890.466.209
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V 17	232.351.078.721	176.153.761.534
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V 18	(1.649.298.248)	(1.394.839.657)
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	Nợ dài hạn		168.736.405.035	163.804.136.364
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		-	98.636.364
337	Phải trả dài hạn khác	V 19	805.500.000	805.500.000
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V 17	167.930.905.035	162.900.000.000
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		615.111.556.456	590.608.069.269
410	Vốn chủ sở hữu		615.111.556.456	590.608.069.269
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V 20	411.131.990.000	411.131.990.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		411.131.990.000	411.131.990.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn cổ phần	V 20	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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
415	Cổ phiếu quỹ (*)	V 20	(21 231.000)	(15 290.000)
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V 20	59 131 562 831	57 048 488 422
419	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V 20	57 035 680 773	34 610 326 995
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		9 680.035.736	15 255 068 549
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		47 355 645 037	19 355 258 446
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		1.161.438.851.264	1.164.873.991.114

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 29 tháng 02 năm 2016

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

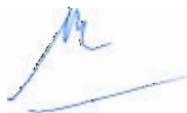
**BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2015**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI 1	353.366.212.391	321.776.190.331
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI 2	4.601.910.398	4.124.339.290
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI 3	348.764.301.993	317.651.851.041
11	Giá vốn hàng bán	VI 4	257.556.497.494	262.118.610.416
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		91.207.804.499	55.533.240.625
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI 5	4.315.888.549	1.778.217.920
22	Chi phí tài chính	VI 6	12.417.303.010	8.529.468.540
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		13.167.282.110	8.817.110.960
25	Chi phí bán hàng	VI 7	1.979.382.253	-
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI 7	22.637.345.296	20.819.719.085
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		58.489.662.479	27.962.270.920
31	Thu nhập khác		999.112.150	194.080.927
32	Chi phí khác		902.265.148	1.341.262.089
40	Lợi nhuận khác	VI 8	96.847.002	(1.147.181.162)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		58.586.509.481	26.815.089.758
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI 9	11.229.864.444	5.984.345.664
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		47.356.645.037	20.830.744.094
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI 10	1.152	518

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Tổng Giám đốc

Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 29 tháng 02 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2015

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

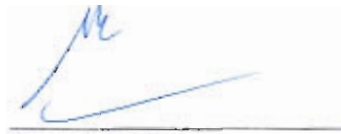
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	Lợi nhuận trước thuế		58.586.509.481	26.815.089.758
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		2.483.704.174	2.591.163.868
03	Các khoản dự phòng		(1.136.529.100)	(304.166.843)
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền		-	
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.726.367.471)	(1.669.945.362)
06	Chi phí lãi vay		13.167.282.110	8.817.110.950
08	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLD		69.374.599.194	36.249.252.381
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(25.690.961.452)	13.153.668.507
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		18.449.979.380	65.974.895.332
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(92.790.069.636)	(12.726.941.297)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(33.945.376)	119.184.540
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		869.342.898	(896.791.357)
14	Tiền lãi vay đã trả		(14.748.282.110)	(10.099.826.617)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.570.211.756)	(23.722.677.888)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	1.936.035.796
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.421.014.337)	(3.511.961.928)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(53.560.563.194)	66.474.827.469
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và tài sản dài hạn khác		-	(61.281.792)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		-	152.400.918
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(722.784.429)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	711.103.072
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.726.367.471	2.488.852.884
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		3.726.367.471	2.568.290.653
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	10.541.552.220
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành		(5.941.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay		358.203.361.896	239.239.771.043
34	Tiền trả nợ gốc vay		(296.975.139.674)	(281.610.985.891)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(19.881.634.825)	(26.908.212.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		41.340.646.397	(58.737.874.628)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2015
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(8.493.549.326)	10.305.243.494
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		23.770.356.359	13.465.112.865
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V 1	15.276.807.033	23.770.356.359

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Bùi thị Thịnh



Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 29 tháng 02 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

1. 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 21, ngày 24 tháng 04 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn pháp định : 6.000.000.000 đồng Việt Nam
Vốn điều lệ : 411.131.990.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 41.113.199 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : IDC

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.

5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Như đã trình bày tại thuyết minh số H1.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

6. Lao động

Tổng số nhân viên trong năm của công ty: 157 người (Năm trước: 162 người).

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC 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 chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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:

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

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:

Mức dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	Số lượng chứng khoán bị giảm giá tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng	x	Giá chứng khoán hạch toán trên sổ kế toán	Giá chứng khoán thực tế trên thị trường
--	---	---	--	--

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 dự dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính 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 năm cho các sản phẩm lỗi thời, hư hỏng, kém chất lượng 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 dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính 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	:	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	:	04 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	:	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng, quản lý	:	03 - 08 năm

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

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.

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 năm.

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 dở (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 dở (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	:	33 733 185 843
Trong đó:		
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	20 565 903 733
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	13 167 282 110

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. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

14.1. 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.

14.2. 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.

14.3. 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".

14.4. 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.

15. 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 (bắt 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.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

16.1. 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 hóa, 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 hóa (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.

16.2. Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

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

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

16.3. 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.

16.4. 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.

16.5. 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.

16.6. 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.

16.7. 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.

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì 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).

18. 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.

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

19.1. 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.

19.2. 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.

20. Lợi nhuận khác

20.1. Thu nhập khác

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

20.2 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.

21. 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: 22%.

22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng, bao gồm trái phiếu có thể chuyển đổi và quyền mua cổ phiếu.

23. Báo cáo bộ phận

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

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

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

24. Ước tính kế toán

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

25. Bên liên quan

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

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

V. THÔNG TIN TRÌNH BÀY BỔ SUNG CHO NỘI DUNG TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	1 551 000 033	5 118 438 985
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13 725 807 000	8 651 917 374
Các khoản tương đương tiền	-	10 000 000 000
Ngân hàng TMCP Đại Dương, CN Vũng Tàu	-	10 000 000 000
Cộng	15.276.807.033	23.770.356.359

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh	Cuối năm VNĐ			Đầu năm VNĐ				
	SL	Giá gốc ⁽⁰⁾	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	Giá gốc ⁽⁰⁾	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Cổ phiếu		4.976.094.866	(2.364.643.164)	2.611.451.702		5.845.437.764	(3.114.622.264)	2.730.815.500
Công ty CP DT XD& XNK Phục Hưng (PHC)	385	4.944.271.973	(2.364.101.973)	2.580.170.000	385	4.944.271.973	(2.903.241.973)	2.041.030.000
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	62	1.055.791	(541.191)	514.600	62	1.055.791	(435.791)	620.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN (BID)	5	82.952		82.952	54	900.110.000	(210.944.500)	689.165.500
Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn (SSI)	1.500	30.684.150		30.684.150				
Cộng		4.976.094.866	(2.364.643.164)	2.611.451.702		5.845.437.764	(3.114.622.264)	2.730.815.500

Lý do thay đổi chứng khoán kinh doanh:

Cổ phiếu Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn: tăng do mua thêm 1.500 cổ phiếu với giá mua và chi phí thu mua là 30.684.150 VNĐ.
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam giảm do bán 54.260 cổ phiếu với giá trị tương ứng là 698.828.000 VNĐ.

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

Số đầu năm	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Hoàn nhập dự phòng	749.979.100	304.166.843
Số cuối năm	2.364.643.164	3.114.622.264

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối năm VND			Đầu năm VND		
	SL %	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con						
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	1.200.000	19.650.000.000	-	19.650.000.000	-	19.650.000.000
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	765.000	12.000.000.000	-	12.000.000.000	-	12.000.000.000
		765.000	51	7.650.000.000		7.650.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	560.000	5.600.000.000	-	5.600.000.000	-	5.600.000.000
		560.000	35	5.600.000.000		5.600.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty CP cấp nước BR-VT	346.495	16.787.871.335	-	16.787.871.335	-	16.787.871.335
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	550.000	2.937.871.335	-	2.937.871.335	-	2.937.871.335
Công ty CP cấp nước Châu Đức	850.000	5.350.000.000	-	5.350.000.000	-	5.350.000.000
Dự án Gò sao TPHCM (Góp vốn với Tổng Cục Cảnh sát) (*)		8.500.000.000	-	8.500.000.000	-	8.500.000.000
		16.787.871.335		16.787.871.335		16.787.871.335
		346.495		2.937.871.335		2.937.871.335
		550.000		5.350.000.000		5.350.000.000
		850.000		8.500.000.000		8.500.000.000
				52.326.883.715		52.326.883.715
Cộng		42.037.871.335		42.037.871.335		42.037.871.335
				94.364.755.050		94.364.755.050

(*) Chuyển khoản đầu tư dự án Gò Sao tại Tp. Hồ Chí Minh với Tổng Cục Cảnh sát sang khoản phải thu khác.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	85 142 903 207	(219 360 000)	58 014 222 141	(219 360 000)
Các khách hàng khác	6 054.893 078	-	9 044 330 497	-
Cộng	92.197.796.285	(219.360.000)	67.058.552.638	(219.360.000)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Công ty Tuấn Hùng	2.565.000.000	-	2 565 000.000	-
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	4.501.000.000	-	130 000.000	-
Nguyễn Thị Hạnh	6.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Xây dựng và TM Cường Thịnh	4 519 443 528	-	-	-
Công ty Liên doanh FUJIALP	1 800 000 000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	2 340 648 322	-	1 127 592 422	-
Trả trước cho người bán là bên liên quan	-	-	12 091 124 999	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	-	-	12 091 124 999	-
Cộng	21.726.091.850	-	15.913.717.421	-

5. Phải thu ngắn hạn khác	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	8 581 277 463	-	12 719 576 260	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	132 000 000	-	132 000 000	-
Phải thu khác	69 121 475 415	(4 551 890 000)	16 916 949 527	(4 938 440 000)
Công ty CP Bê tông và xây lắp Hodeco	640 000 000	-	476 181 880	-
Phòng đầu tư tài chính – Hodeco	9 103 780 000	(4 551 890 000)	9 103 780 000	(4 938 440 000)
Ban quản lý dự án Gò Sao	2 245 000 000	-	2 245 000 000	-
Tổng cục cảnh sát	3 373 116 235	-	3 373 116 235	-
Công ty CP Đầu tư XD Phục Hưng	-	-	800 000 000	-
Góp vốn đầu tư dự án Gò Sao với Tổng Cục Cảnh sát	52 326 883 715	-	-	-
Khác	1 072 695 465	-	918 871 412	-
Cộng	76.834.752.878	(4.551.890.000)	29.788.525.787	(4.938.440.000)

Nợ xấu	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu	9 323.140.000	4 551.890.000	9 323 140 000	4.165 340 000
Phải thu khách hàng	219.360.000	-	219 360 000	-
Phải thu khác	9 103 780.000	4 551 890.000	9 103 780 000	4 165 340 000
Cộng	9.323.140.000	4.551.890.000	9.323.140.000	4.165.340.000

6. Hàng tồn kho	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	15 795 542	-
Công cụ, dụng cụ	153.905 050	-	82 205 839	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	763.301.353 412	-	648 279 938 071	-
Thành phẩm bất động sản (**)	84.472 725 680	-	217 992 419 159	-
Hàng hóa	7 708 404	-	15 313 316	-
Cộng	847.935.692.546	-	866.385.671.926	-

(*) Trong đó:	Cuối năm VND	Đầu năm VND
	763.301.353.412	648.279.938.071
Chung cư Bình Giã tại phường 8, Tp Vũng Tàu	48 964 995 985	29 159 440 639
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình tại phường 9	3 543 549 930	3 293 963 769
Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A)	43 367 279 282	41 563 667 012
Khu nhà ở đối 2 phường 10	8 257 055 236	13 141 585 745
Khu dân cư Phú Mỹ tại huyện Tân Thành	74 585 076 652	85 878 128 270
Khu nhà ở dịch vụ Công cộng (Hải Đăng) tại phường 12	129 788 257 580	85 025 347 402
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2 tại phường 8	93.219.655 029	111 084 781 277
Cụm tiểu thủ Công Nghiệp & ĐT Phước Thắng tại phường 12	36.039.684 310	41 235.750 357
Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	1.050 233 760	1 050 233 760
Chung cư đối 2 phường 10	60 213 572 444	10.785 259.569
Khu nhà ở số 1 phía đông đường 3/2	16 842 097 625	16 521 544 633
Khu nhà ở phía Tây 3/2	62 558.678 493	60 652 642 953
Khu đô thị sinh thái VT Wonderland	4.614 935 188	4 524 026 097
Khu nhà ở Gò Sao phường 12 - TP HCM	23 376 391 799	22 083 442 983
Chung cư đường Thi Sách, Tp Vũng Tàu	70.407.100 384	69 930 902 597
Siêu thị chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1 609.090 909	1 609.090.909
Khu nhà ở CN Phú Mỹ (63.400m ²)	42 035.296 475	39.261.359.025
Khu đất Mỹ Xuân Tân Thành (33.521m ²)	2 880 734 000	2 880 734 000
Cao ốc số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	6 258 434 000	1 043.391.817

(*) Trong đó:	Cuối năm VND	Đầu năm VND
2.641,1m ² đất tại Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3	30 506 248 631	-
Các công trình khác	3 182 984 700	7 544 645 257

(**) Hàng hóa bất động sản, gồm:	Cuối năm VND	Đầu năm VND
	84.472.725.680	217.992.419.159
Đất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Vũng Tàu (01 nền)	185 472 000	185 472 000
Chung cư 18 tầng khu Đô thị Phú Mỹ	76 742 189 168	212 680 374 923
Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô B)	-	5 126 572 235
Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A)	7 545 064 512	-

- Giá trị ghi số của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 470.426.053.742 đồng.

7. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	36.942.862.108	15.998.226.770	3.166.159.268	984.391.735	57.091.639.881
Mua trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	36.942.862.108	15.998.226.770	3.166.159.268	984.391.735	57.091.639.881
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	11.556.865.158	15.906.171.208	2.328.059.891	683.389.399	30.474.485.656
Khấu hao trong năm	1 367 143 987	22 120 000	205 628 323	107 213 600	1 702 105 910
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	12.924.009.145	15.928.291.208	2.533.688.214	790.602.999	32.176.591.566
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	25 385 996 950	92 055 562	838 099 377	301 002 336	26 617 154 225
Tại ngày cuối năm	24 018 852 963	69 935 562	632 471 054	193 788 736	24 915 048 315

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay.
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 18.885.356.220 đồng.

8. Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	6.862.218.000
Mua trong năm	-
Số dư cuối năm	6.862.218.000
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	-
Số dư cuối năm	-
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	6.862.218.000
Tại ngày cuối năm	6.862.218.000

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

9. Bất động sản đầu tư	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	17.741.150.000	23.447.947.935	41.189.097.935
Mua trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	17.741.150.000	23.447.947.935	41.189.097.935
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.306.023.935	2.344.794.792	4.650.818.727
Khấu hao trong năm	-	781.598.264	781.598.264
Số dư cuối năm	2.306.023.935	3.126.393.056	5.432.416.991
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	15.435.126.065	21.103.153.143	36.538.279.208
Tại ngày cuối năm	15.435.126.065	20.321.554.879	35.756.680.944

Giá trị còn lại cuối năm của BDS đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 35.756.680.944 đ.

10. Chi phí trả trước dài hạn	Cuối năm		Đầu năm	
	VND		VND	
Chi phí sửa chữa	55.690.376		21.745.000	
Cộng (*)	55.690.376		21.745.000	
(*) Chi tiết tăng, giảm chi phí trả trước dài hạn	Năm nay		Năm trước	
	VND		VND	
Số đầu năm	21.745.000		140.929.540	
Số tăng trong năm	111.380.754		43.490.000	
Phân bổ vào chi phí trong năm	(77.435.378)		(162.674.540)	
Số cuối năm	55.690.376		21.745.000	
11. Phải trả người bán ngắn hạn	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP DT XD & XNK Phục Hưng	-	-	3.726.998.817	3.726.998.817
Công ty CP XD Phú Thịnh	1.342.858.975	1.342.858.975	1.794.374.625	1.794.374.625
Công ty CP Đầu tư - XD Tân Bình	1.406.997.000	1.406.997.000	-	-
Các nhà cung cấp khác	1.218.715.725	1.218.715.725	2.065.777.092	2.065.777.092
Phải trả người bán là các bên liên quan	24.147.763.159	24.147.763.159	18.610.731.594	18.610.731.594
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	4.631.751.949	4.631.751.949	6.157.992.911	6.157.992.911
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	3.241.197.000	3.241.197.000	8.331.381.683	8.331.381.683
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	16.274.814.210	16.274.814.210	4.121.357.000	4.121.357.000
Cộng	28.116.334.859	28.116.334.859	26.197.882.128	26.197.882.128
12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng thực hiện	Giá trị	Số có khả năng thực hiện
Các khách hàng mua bất động sản	48.162.247.691	48.162.247.691	135.638.215.197	135.638.215.197
Các khách hàng khác	755.000.000	755.000.000	1.440.628.400	1.440.628.400
Cộng	48.917.247.691	48.917.247.691	137.078.843.597	137.078.843.597

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	4 741 893 906	18 345 302 674	16 519 843 875	6 567 352 705
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3 501 560 634	11 229 864 444	5 570 211 755	9 161 213 323
Thuế thu nhập cá nhân	-	1 463 347 735	708 324 526	755 023 209
Phí, lệ phí và phải nộp khác	1 389 997 150	-	1 389 997 150	-
Cộng	9.633.451.690	31.038.514.853	24.188.377.306	16.483.589.237

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

14. Chi phí phải trả ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Chi phí phải trả cho dự án 10.000m2 Ngọc Tước phường 8	1 612 923 578	1 612 923 578
Chi phí phải trả cho dự án 16B Võ Thị Sáu	133 930 909	1 416 297 466
Chi phí phải trả cho chung cư 21 tầng TTTM	-	92 172 548
Lãi trái phiếu dự án đôi Ngọc tước 2, dự án Tây 3/2	-	1 581 000 000
Chi phí tour	-	1 411 286 591
Chi phí lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	479 233 318	-
Các khoản trích trước khác	206 815 967	156 910 944
Cộng (*)	2.432.903.772	6.270.591.127

(*) Chi tiết tăng, giảm chi phí phải trả ngắn hạn	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	6 270 591 127	7 059 122 997
Số trích tăng trong năm	2 508 630 713	7 152 080 319
Số giảm trong năm	(5 063 951 511)	(7 668 702 126)
Số đã hoàn nhập do không sử dụng hết	(1 282 366 557)	(271 910 033)
Số cuối năm	2.432.903.772	6.270.591.127

15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Doanh thu nhận trước	60 339 545	-
Cộng	60.339.545	-

16. Phải trả ngắn hạn khác	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	50.189.937	37.119.297
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	33.760.494	155.162.429
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	76.000.000	36.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	49.110.805.030	50.662.184.483
Đặng Văn Tàu - Góp vốn liên doanh dự án 34.939m ² , phường 10	13.440.443.284	12.440.443.284
Đặng Văn Tàu nộp tiền SDD Ngọc Tước 2	828.487.000	828.487.000
Công ty CP Xây dựng Tân Bình	4.160.767.339	6.052.193.539
Nguyễn Văn Bình - Khu Ngọc Tước (4.055m ² NN)	-	3.172.929.472
Góp vốn dự án Chung cư đường Thị Sách, TP Vũng Tàu	14.504.607.000	15.434.607.000
Kinh phí bảo trì lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	8.578.294.562	8.397.312.858
Kinh phí bảo trì lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa	4.883.388.558	3.167.945.838
Kinh phí bảo trì chung cư 21 tầng TTTM phường 7	946.585.603	956.210.425
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.768.231.684	212.055.657
Cộng	49.270.755.461	50.890.466.209

17. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Cuối năm VND		Trong năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT, CN Vũng Tàu ⁽¹⁾	62.125.920.904	62.125.920.904	121.087.299.044	101.344.768.479	42.383.390.339	42.383.390.339
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽²⁾	67.635.193.817	67.635.193.817	67.635.193.817	52.835.371.195	52.835.371.195	52.835.371.195
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽³⁾	37.589.964.000	37.589.964.000	28.449.964.000	21.900.000.000	31.040.000.000	31.040.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ⁽⁴⁾	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	34.795.000.000	34.795.000.000	34.795.000.000
Vay các đối tượng khác ⁽⁵⁾	25.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
Trái phiếu phát hành đến hạn trả				11.100.000.000	11.100.000.000	11.100.000.000
Cộng	232.351.078.721	232.351.078.721	282.172.456.861	225.975.139.674	176.153.761.534	176.153.761.534

(1) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 01/2015/600346/HDDTD ngày 03/07/2015; Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 đồng đến ngày 30/06/2016; Lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ dao động từ 8,5% đến 9%; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 309.340.145.830 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2015: 62.125.920.904 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 số 2015/HDC-VCB/HM/PL01 ngày 13/05/2015; Hạn mức cho vay 80.000.000.000 đồng; Lãi suất theo từng giấy nhận nợ dao động từ 8,5% đến 9,5%/năm; Lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ đến hết 31/12/2015; 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 31/12/2015 là: 67.635.193.817 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 002/2015/HĐHM ngày 19/06/2015; Hạn mức cho vay 45.000.000.000 đồng; Thời hạn rút vốn: đến hết tháng 06/2015; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2015: 37.589.964.000 đồng. Hình thức đảm bảo tiền vay là đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Thới Bình, 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: 57.800.000.000 đồng.

(4) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu theo hợp đồng vay số VTA.DN.190.290615 ngày 03/07/2015; Hạn mức vay: 35.000.000.000 đồng; Lãi suất: theo từng kế ước nhận nợ dao động từ 8% đến 9,5%/năm; Thời hạn cho vay 12 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Thửa đất số

4, tờ bán đồ số 64, Phường 11, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và thửa đất số 01, tờ bán đồ số 65, Phường 11, TP. Vũng Tàu tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc QSD của Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu; Tổng giá trị tài sản: 45.467.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2015: 40.000.000.000 đồng.

(5) Là khoản vay của các cá nhân sau:

Ông Lương Thiệu: Hợp đồng vay vốn số 15/HĐVV-PTN ngày 09/3/2015, số dư vay tại ngày 31/12/2015 là 15.000.000.000 đồng, lãi suất: 7%/năm, thời hạn vay từ ngày 09/3/2015 đến ngày 09/3/2016; Hợp đồng vay vốn số 26/HĐVV-PTN ngày 09/4/2015, số dư vay tại ngày 31/12/2015 là 5.000.000.000 đồng, lãi suất: 7%/năm, thời hạn vay từ ngày 09/4/2015 đến ngày 09/4/2016. Tài sản đảm bảo: Không.

Ông Lương Chí Mỹ: Hợp đồng vay vốn số 131/HĐVV-PTN ngày 04/09/2015, số dư vay tại ngày 31/12/2015 là 5.000.000.000 đồng, lãi suất: 7%/năm, thời hạn vay từ ngày 04/9/2015 đến ngày 04/3/2016. Tài sản đảm bảo: Không.

b) Vay dài hạn	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Công thương CN Vũng Tàu	-	-	-	19.800.000.000	19.800.000.000	19.800.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT, CN Phú Mỹ	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT, CN Vũng Tàu (1)	121.479.355.035	121.479.355.035	32.279.355.035	30.400.000.000	119.600.000.000	119.600.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu (1)	28.751.550.000	28.751.550.000	28.751.550.000	-	-	-
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu (1)	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-	-
Vay các đối tượng khác (4)	2.700.000.000	2.700.000.000	-	800.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000
Cộng	167.930.905.035	167.930.905.035	76.030.905.035	71.000.000.000	162.900.000.000	162.900.000.000

(1) Là khoản vay dài hạn từ 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 của các dự án. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2015: 29.200.000.000 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 của các dự án. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2015: 60.000.000.000 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 của các dự án. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2015: 32.279.355.035 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 309.340.145.830 đồng.

- (2) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo 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 31/12/2015: 28.751.550.000 đồng. Hình thức đảm bảo tiền vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0031/2015/BD gồm 41 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tờ bản đồ số 43 và 14, tờ bản đồ số 44 của các lô đất thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 44.800.000.000 đồng.
- (3) Là khoản vay ngắn 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 31/12/2015: 15.000.000.000 đồng. Hình thức đảm bảo tiền vay theo hợp đồng thế chấp trong tương lai số 26/2015 ngày 15/07/2015 : Quyền sử dụng đất 2.641,1 m2 thuộc thửa đất số 574 tờ bản đồ số 12 tại phường 3, Tp. Vũng Tàu. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 19.117.000.000 đồng.
- (4) Là khoản vay dài hạn từ ông Phan Văn Minh theo hợp đồng vay ngày 14/03/2013. Số tiền vay: 4.500.000.000 đồng, lãi suất 13,5%/năm, thời hạn trả ngày 14/03/2018, mục đích vay là sử dụng để đầu tư các dự án, tài sản đảm bảo: tin chấp.

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	(1.394.839.657)	225.967.075
Số trích trong năm	583.074.409	2.100.431.829
Số chi trong năm	(837.533.000)	(3.761.238.561)
Biến động khác	-	40.000.000
Số cuối năm	(1.649.298.248)	(1.394.839.657)

19. Phải trả dài hạn khác

Nhận ký quỹ ký cược

Cộng

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
	805.500.000	805.500.000
	805.500.000	805.500.000

20. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển/ Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng Cộng VND
Số dư đầu năm trước	274.097.410.000	193.601.389.940	(20.403.138.308)	53.378.558.647	60.708.172.526	561.382.392.805
Chia cổ tức bằng cổ phiếu và thưởng CP	137.034.580.000	(95.922.540.000)	-	-	(41.112.040.000)	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	20.830.744.094	20.830.744.094
Bán cổ phiếu quỹ	-	(9.846.296.088)	20.387.848.308	-	-	10.541.552.220
Trích lập các quỹ	-	-	-	3.669.929.775	(5.816.549.625)	(2.146.619.850)
Số dư cuối năm trước	411.131.990.000	87.832.553.852	(15.290.000)	57.048.488.422	34.610.326.995	590.608.069.269
Số dư đầu năm nay	411.131.990.000	87.832.553.852	(15.290.000)	57.048.488.422	34.610.326.995	590.608.069.269
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	47.356.645.037	47.356.645.037
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(5.941.000)	-	-	(5.941.000)
Trích lập các quỹ	-	-	-	2.083.074.409	(4.374.456.259)	(2.291.381.850)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(20.555.835.000)	(20.555.835.000)
Số dư cuối năm	411.131.990.000	87.832.553.852	(21.231.000)	59.131.562.831	57.036.680.773	615.111.556.456

Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2014 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 23/NQ-DHCD ngày 27/4/2015.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
TCT Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước	47 956 810 000	11,66	47 956 810 000	11,66
Red River Holding	-	-	41 400 000 000	10,07
Lucerne Enterprise Ltd	34 072 200 000	8,29	-	-
Vốn góp các cổ đông khác	329 102 980 000	80,05	321 775 180 000	78,27
Cộng	411.131.990.000	100	411.131.990.000	100

Số lượng cổ phiếu quỹ: 2.123 CP (Năm trước: 1.529 CP).

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	411 131 990 000	274 097 410 000
Vốn góp tăng trong năm	-	137 034 580 000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	411 131 990 000	411 131 990 000

d) Cổ phiếu

	Cuối năm Cổ phiếu	Đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	41 113 199	41 113 199
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41 113 199	41 113 199
Cổ phiếu phổ thông	41 113 199	41 113 199
Số lượng cổ phiếu được mua lại	2 123	1 529
Cổ phiếu phổ thông	2 123	1 529
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.111.076	41.111.670
Cổ phiếu phổ thông	41 111 076	41 111 670
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

e) Chia cổ tức

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 23/NQ.DHCD ngày 27/4/2015 như sau:

Chia cổ tức cho các cổ đông : 20.555.835.000 đồng
Trích quỹ đầu tư phát triển : 2.083.074.409 đồng

21. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

a) Nợ khó đòi đã xử lý	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	209.444.800	209.444.800
Cộng	209.444.800	209.444.800

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22 708 888 643	21 915 656 860
Doanh thu hợp đồng xây dựng	23 415 357 865	29 697 315 341
Doanh thu của hợp đồng xây dựng ghi nhận trong kỳ	23 415 357 865	29 697 315 341
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng	145 344 727 230	169 383 360 849
Doanh thu kinh doanh bất động sản	307 241 965 883	270 163 218 130
Cộng	353.366.212.391	321.776.190.331
Trong đó,		
Doanh thu đối với các bên liên quan	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Bê Tông & Xây lắp Hodeco	109 090 908	109 090 908
Cộng	109.090.908	109.090.908
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	4 601 910 398	4 124 339 290
Cộng	4.601.910.398	4.124.339.290
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	22 708 888 643	21 915 656 860
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	23 415 357 865	29 697 315 341
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	302 640 055 485	266 038 878 840
Cộng	348.764.301.993	317.651.851.041
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	14 510 191 981	15 312 037 559
Giá vốn của thành phẩm đã bán	23 198 787 036	29 697 315 341
Giá vốn kinh doanh bất động sản	219 847 518 477	217 109 257 506
Cộng	257.556.497.494	262.118.610.416

5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	362.020.915	128.785.134
Lãi bán trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	90.514.605	47.434.728
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.364.346.556	1.400.067.750
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	499.006.473	201.930.308
Cộng	4.315.888.549	1.778.217.920
6. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	13.167.282.110	8.817.110.960
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(749.979.100)	(287.642.420)
Cộng	12.417.303.010	8.529.468.540
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bán hàng	1.979.382.263	-
Chi phí cho nhân viên bán hàng	1.688.758.220	-
Chi phí hoa hồng, quảng cáo	249.337.423	-
Chi phí khác	41.286.620	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.637.345.296	20.819.719.085
Chi phí cho nhân viên quản lý	12.050.046.645	12.771.250.649
Chi phí hội nghị, tiếp khách	5.982.390.985	3.445.917.919
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(386.550.000)	-
Chi phí khác	4.991.457.666	4.602.550.517
Cộng	24.616.727.559	20.819.719.085
8. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	999.112.150	194.080.927
Hoàn nhập chi phí trích trước	788.222.117	-
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	68.191.200	-
Thu thanh lý TSCĐ	-	152.400.918
Xóa nợ phải trả	38.201.665	10.009
Thu nhập khác	104.497.168	41.670.000

8. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khác	902.265.148	1.341.262.089
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	-	11.308.440
Thuế GTGT, TNCN bổ sung từ 2007->2009	-	1.107.635.635
Các khoản bị phạt thuế	145.104.038	215.916.558
Chi phí do chậm bán giao bất động sản	473.898.643	-
Xóa nợ phải thu	73.841.102	-
Chi phí khác	209.421.365	6.401.445
	96.847.002	(1.147.181.162)
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	58.586.509.481	26.815.089.758
Các khoản điều chỉnh tăng	846.402.859	1.795.912.441
Các khoản điều chỉnh giảm	3.364.346.556	1.400.067.750
Cổ tức được chia	3.364.346.556	1.400.067.750
Tổng lợi nhuận tính thuế	56.068.565.794	27.210.934.449
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	12.335.084.475	5.986.405.579
Thu nhập ưu đãi thuế suất 15%	11.750.721.405	1.400.231.972
Chênh lệch thuế suất phổ thông và thuế suất ưu đãi 15%	822.550.498	98.016.238
Thuế TNDN theo thuế suất 15%	1.762.608.211	210.034.796
Các khoản được giảm 50%	881.304.106	105.017.398
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	10.631.229.872	5.783.371.943
Thuế TNDN truy thu của các năm trước	598.634.572	200.973.721
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	11.229.864.444	5.984.345.664

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

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

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	47.355.645.037	20.830.744.094
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản điều chỉnh giảm		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	47 356 645 037	20 830 744 094
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	41.111.076	40 241 005
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.152	518
11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1 029 656 708	2 939 573 834
Chi phí nhân công	24 389 185 469	22 953 285 263
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2 483 704.174	2 591.163 868
Chi phí dịch vụ mua ngoài	199 687 215 447	133 323 527 274
Chi phí khác bằng tiền	36 347 883 698	55.155 581.160
Cộng	263.937.645.496	216.963.132.419

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	10 044 918 144	10 044 918 144
Trên 1 năm đến 5 năm	46 313 273 329	40 179 672 576
Trên 5 năm	104.933.885 031	121 112 403 928
Cộng	161.292.076.504	171.336.994.648

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là 9.131.743.767 VND (năm trước là 8.644.830.116 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 năm tài chính kết thức ngày 31/12/2015	KD bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần ra bên ngoài	302.640.055.485	23.415.357.865	22.708.888.643	348.764.301.993
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	302.640.055.485	23.415.357.865	22.708.888.643	348.764.301.993
Chi phí bộ phận	(219.847.518.477)	(23.198.787.036)	(14.510.191.981)	(257.556.497.494)
Kết quả kinh doanh bộ phận	82.792.537.008	216.570.829	8.198.696.662	91.207.804.499
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(24.616.727.559)
Doanh thu hoạt động tài chính				4.315.888.543
Chi phí tài chính				(12.417.303.010)
Thu nhập khác				999.112.150
Chi phí khác				(902.265.148)
Thuế TNDN hiện hành				(11.229.864.444)
Lợi nhuận sau thuế				47.356.645.037
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ và các tài sản dài hạn khác				111.380.754
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				2.561.139.562
Cho năm tài chính kết thức ngày 31/12/2014	KD bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần ra bên ngoài	266.038.878.840	29.697.315.341	21.915.656.860	317.651.851.041
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	266.038.878.840	29.697.315.341	21.915.656.860	317.651.851.041
Chi phí bộ phận	(217.109.257.506)	(29.697.315.341)	(15.312.037.559)	(262.118.610.416)
Kết quả kinh doanh bộ phận	48.929.621.334	-	6.603.619.291	55.533.240.625
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(20.819.719.085)
Doanh thu hoạt động tài chính				1.778.217.520
Chi phí tài chính				(8.629.468.540)
Thu nhập khác				194.080.927
Chi phí khác				(1.341.262.039)
Thuế TNDN hiện hành				(5.984.345.634)

Cho năm tài chính kết thức ngày 31/12/2014	KD bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Lợi nhuận sau thuế				20.830.744.094
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ và các tài sản dài hạn khác				104 771 792
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				2 753 838 408

3. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp tại các ngân hàng vào ngày 31/12/2015 như sau :

Giấy chứng nhận QSD đất	Diện tích (m ²)	Ngân hàng
Dự án Hải Đăng P12 - VT	74.958,3	BIDV, CN Vũng Tàu
Số 2 Trương Công Định, phường 2	2.096,5	BIDV, CN Vũng Tàu
Nhà máy Bê Tông P11-Vũng Tàu	10.070,0	BIDV, CN Vũng Tàu
Số 36 Nguyễn Thái Học, phường 7	21.886,1	BIDV, CN Vũng Tàu
Chung cư tại Bình Giã, phường 8	3.560,2	BIDV, CN Vũng Tàu
Đồi 2 phường 10	25.849,7	BIDV, CN Vũng Tàu
Lô 113 TTTM, Tp Vũng tàu	159,6	BIDV, CN Vũng Tàu
Khu dân cư Phú Mỹ	63.557	Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
Lô N, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành	6.713,7	VCB, CN Vũng Tàu
Lô D2, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành	3.704,3	VCB, CN Vũng Tàu
Lô H1, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành	5.990,6	VCB, CN Vũng Tàu
Siêu thị, văn phòng Chung cư 21 tầng, TTTM, phường 7		VCB, CN Vũng Tàu
Lô A, lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Thắng Tam	6.575,3	Ngân hàng LD Việt Nga. CN Vũng Tàu
Thửa đất 574 tờ bản đồ số 12 tại Phường 3	2.641,1	Ngân hàng LD Việt Nga. CN Vũng Tàu
Số AN 028892 ngày 06/05/2009 tại phường 11	9.882	ACB, CN Vũng Tàu
Số AN 028893 ngày 06/05/2009 tại phường 11	4.358	ACB, CN Vũng Tàu

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số 02 Trương Công Định, phường 2, Tp. Vũng Tàu với diện tích: 2.096,5 m² thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu dùng để đảm bảo cho Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco với giá trị đảm bảo: 13.000.000.000 đồng.

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

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

5. Thông tin về các bên liên quan

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

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả) VND
Phải trả về thi công xây dựng			
Công ty CP Bê Tông & Xây lắp Hodeco	Công ty con	16.554.950.651	(4.631.751.949)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	3.885.939.317	(3.241.197.000)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	55.690.556.209	(16.274.814.210)
Phải thu về cho thuê mặt bằng			
Công ty CP Bê Tông & Xây lắp Hodeco	Công ty con	120.000.000	60.000.000
Cổ tức nhận được			
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	840.000.000	640.000.000
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	535.500.000	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	392.000.000	-

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

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc	1.043.915.000	931.395.000
Thù lao, thưởng HĐQT và Ban kiểm soát	1.680.000.000	1.449.500.000

6. Thông tin về số liệu so sánh

a) Áp dụng chế độ kế toán mới

Như đã trình bày tại thuyết minh số HL.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh theo quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp mới này.

b) Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN).

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính 2015 được lập theo phương pháp gián tiếp thay vì được lập theo phương pháp trực tiếp của các năm tài chính trước.

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính như sau:

Bảng cân đối kế toán	Tại ngày 31/12/2014 VND	Các điều chỉnh VND	Tại ngày 01/01/2015 (Trình bày lại) VND
Phải thu ngắn hạn khác	16.918.949.527	12.851.576.260	29.768.525.787
Tài sản ngắn hạn khác	12.851.576.260	(12.851.576.260)	-
Quỹ đầu tư phát triển	37.866.567.317	19.181.921.105	57.048.488.422
Quỹ dự phòng tài chính	19.181.921.105	(19.181.921.105)	-

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh



Giám đốc



Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 29 tháng 02 năm 2016

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Của **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ**
BÀ RỊA – VŨNG TÀU
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính	14 - 49

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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 21, ngày 24 tháng 04 năm 2015 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 : HOĐECO
Trụ sở chính : Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu
Điện thoại : 064.3856274 -- 064.3850091
Fax : 064.3856205
E-Mail : info@hodeco.vn
Web : www.hodeco.com.vn

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

Vốn pháp định : 6.000.000.000 đồng Việt Nam
Vốn điều lệ : 411.131.990.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 41.113.199 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : HDC

Tên Chi nhánh: Xi nghiệp Dịch vụ - Du lịch. Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu. Mã số chi nhánh: 3500444601-006.

Các công ty con, công ty liên kết

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con		
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Số 2 Trương Công Định, Tp Vũng Tàu	51%
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Số 59-61 Nguyễn Tri Phương, 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%

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 Phan Văn Minh	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm kể từ ngày 05/6/2015
Bà Bùi Thị Thịnh	Ủy viên	
Ông Trần Quốc Tạo	Ủy viên	
Ông Dương Ngọc Thanh	Ủy viên	
Ông Lâm Hoàng Lộc	Ủy viên	Miễn nhiệm kể từ ngày 08/06/2015
Ông Lê Việt Liên	Ủy viên	
Bà Tô Thùy Trang	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 30/11/2015
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên	Bỏ nhiệm ngày 16/06/2015
Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc	Ủy viên	Bỏ nhiệm ngày 16/06/2015, miễn nhiệm ngày 29/06/2015, Bổ nhiệm lại ngày 14/12/2015

Ông Đoàn Hữu Hà Vinh và Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc được bỏ nhiệm theo Nghị quyết số 39/NQ.HDQT ngày 16/06/2015 của Hội đồng quản trị của Công ty. Việc bầu mới 02 thành viên Hội đồng quản trị nêu trên sẽ được thực hiện tại Đại hội đồng cổ đông gần nhất của Công ty và việc bỏ nhiệm đó sẽ có hiệu lực kể từ ngày được Hội đồng quản trị bỏ nhiệm.

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đoàn Hữu Thuận	Tổng Giám đốc
Bà Bùi Thị Thịnh	Kế toán trưởng

Ban kiểm soát

Ông Hồ Việt 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán ASC. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số 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 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám Đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày nêu trên, 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,



The image shows a red circular official stamp of the company. The text inside the stamp reads: 'CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RI - VŨNG TÀU' and 'T. BÀ RI - VŨNG TÀU'. A blue ink signature is written over the stamp.

Tổng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 02 năm 2016

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2015
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu*

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán ASC đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 29 tháng 02 năm 2016, từ trang 7 đến trang 49, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 22 tháng 03 năm 2016

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN ASC

Phó Tổng Giám đốc



Trần Thị Hạnh

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0726-2013-133-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Thu Hương

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 1919-2013-133-1

Mẫu số B 01-DN-HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tai ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối năm	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.089.845.441.017	1.050.589.860.796
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	17.355.929.814	30.646.300.039
111	Tiền		17.355.929.814	20.646.300.039
112	Các khoản tương đương tiền		-	10.000.000.000
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.611.451.702	2.730.815.500
121	Chứng khoán kinh doanh	V.2a	4.976.094.866	5.845.437.764
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2a	(2.364.643.164)	(3.114.622.264)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		216.638.135.407	145.478.918.754
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	121.989.515.067	102.979.147.198
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	22.693.760.557	18.375.647.839
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	77.462.817.889	29.972.459.702
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(5.509.758.086)	(5.850.337.985)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	Hàng tồn kho	V.6	852.899.223.881	871.735.828.503
141	Hàng tồn kho		853.198.271.500	872.034.876.122
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(299.047.619)	(299.047.619)
150	Tài sản ngắn hạn khác		142.700.213	-
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	42.990.000	-
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		99.710.213	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		107.559.594.523	157.119.215.824
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		45.445.507.840	42.931.157.466
221	Tài sản cố định hữu hình	V 8	39.593.289.840	35.069.939.466
222	Nguyên giá		93.385.067.192	84.612.113.399
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(51.801.777.352)	(48.543.173.933)
224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	Nguyên giá		-	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
227	Tài sản cố định vô hình	V 9	6.862.218.000	6.862.218.000
228	Nguyên giá		6.912.218.000	6.912.218.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(50.000.000)	(50.000.000)
230	Bất động sản đầu tư	V 10	35.756.680.944	36.538.279.208
231	Nguyên giá		41.189.097.935	41.189.097.935
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(5.432.416.991)	(4.650.818.727)
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		23.971.792.419	75.738.845.042
251	Đầu tư vào công ty con		-	-
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V 2b	7.183.921.084	6.624.089.992
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V 2b	16.787.871.335	69.114.755.050
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	Tài sản dài hạn khác		2.385.613.320	1.910.934.108
261	Chi phí trả trước dài hạn	V 7b	2.266.805.087	1.651.677.886
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V 11	118.808.233	259.256.222
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
269	Lợi thế thương mại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.197.205.035.540	1.207.709.076.620

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Ma số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	NỢ PHẢI TRẢ		562.816.426.919	597.922.715.745
310	Nợ ngắn hạn		393.800.021.886	433.838.579.383
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V 12	37.636.122.613	40.475.778.520
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V 13	49.001.691.691	137.141.270.275
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V 14	17.272.088.571	11.262.958.099
314	Phải trả người lao động		2.594.438.977	6.430.736.144
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V 15	2.432.903.772	7.898.732.905
316	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V 16	60.339.545	-
319	Phải trả ngắn hạn khác	V 17a	49.427.379.570	50.965.797.259
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V 18a	237.051.078.721	181.097.885.548
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(1.676.021.574)	(1.434.579.367)
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	Nợ dài hạn		169.016.405.033	164.084.136.362
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		279.999.998	378.636.362
337	Phải trả dài hạn khác	V 17b	805.500.000	805.500.000
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V 18b	167.930.905.035	162.900.000.000
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		634.388.608.621	609.786.360.875
410	Vốn chủ sở hữu		634.388.608.621	609.786.360.875
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V 19	411.131.990.000	411.131.990.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		411.131.990.000	411.131.990.000
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 HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
415	Cổ phiếu quỹ (*)	V.19	(241.731.000)	(235.790.000)
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.19	59.695.702.598	57.491.419.520
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	59.226.874.458	36.586.841.805
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		10.617.302.928	13.103.295.116
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		48.609.571.530	23.483.546.689
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		16.743.218.713	16.979.345.698
430	Nguồn kinh phí		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.197.205.035.540	1.207.709.076.620

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Trưởng Giám đốc



Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 29 tháng 02 năm 2016

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 HỢP NHẤT
Năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI 1	428 153 513 549	396 149 245 651
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI 2	4 601 910 398	4 124 339 290
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI 3	423.551.603.151	392.024.906.371
11	Giá vốn hàng bán	VI 4	323 158 202 287	325 898 850 701
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		100.393.400.864	66.216.055.670
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI 5	3 101 600 831	1 803 691 768
22	Chi phí tài chính	VI 6	12 624 827 386	8 953 741 126
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		13 374 806 486	9 251 383 546
25	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(40 169 908)	(49 963 988)
26	Chi phí bán hàng	VI 7	2 228 782 110	229 565 455
27	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI 7	27 936 129 846	27 341 936 284
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		60.665.093.445	31.437.540.585
31	Thu nhập khác		1 051 439 433	493 617 616
32	Chi phí khác		1 033 415 661	1 564 116 030
40	Lợi nhuận khác	VI 8	18.023.772	(1.070.498.414)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		60.683.117.217	30.367.042.171
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI 9	11 933 097 898	6 666 016 413
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI 10	140 447 989	217 479 069
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		48.609.571.530	23.483.546.689
61	Lợi sau thuế của công ty mẹ		47 739 719 138	22 688 150 143
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		869 852 392	795 396 546
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI 11	1 161	557

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 29 tháng 02 năm 2016

Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2015

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Năm nay	Năm trước
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	Lợi nhuận trước thuế		60.683.117.217	30.367.042.171
	Điều chỉnh cho các khoản		-	-
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		4.040.201.683	4.268.026.218
03	Các khoản dự phòng		(1.090.558.999)	(121.346.178)
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền		-	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.471.910.845)	(1.775.560.120)
06	Chi phí lãi vay		13.374.806.486	9.251.383.546
08	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLD		74.535.655.542	41.989.545.637
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(3.745.908.778)	8.315.029.945
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		18.836.604.622	68.755.451.795
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(117.063.091.191)	(8.400.187.847)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(658.117.201)	387.506.408
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		869.342.898	(896.791.357)
14	Tiền lãi vay đã trả		(14.955.806.486)	(10.534.109.203)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.201.362.898)	(23.850.499.029)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.284.985.396	1.936.035.796
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.518.835.076)	(3.872.612.201)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(50.616.533.173)	73.829.369.944
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		-	-
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và tài sản dài hạn khác		(5.772.953.793)	(725.343.610)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		-	229.541.828
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(11.500.000.000)	(2.722.784.429)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		11.500.000.000	2.711.103.072
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(600.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.602.594.358	2.517.326.732
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(3.770.359.435)	2.009.843.593
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		-	-
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	10.541.552.220
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành		(5.941.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay		365.903.351.896	248.033.896.057

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2015

(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
34	Tiền trả nợ gốc vay		(304.919.263.688)	(290.460.985.891)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cô tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(19.881.634.825)	(27.869.185.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		41.096.522.383	(59.754.723.614)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(13.290.370.225)	16.084.489.923
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		30.646.300.039	14.561.810.116
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	V1	17.355.929.814	30.646.300.039

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 29 tháng 02 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

1. 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 21, ngày 24 tháng 04 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn pháp định	:	6.000.000.000	đồng Việt Nam
Vốn điều lệ	:	411.131.990.000	đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu	:	41.113.199	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
		Vốn điều lệ	% Sở hữu	
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.

5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

4. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh Thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư 200/2014/TT-BTC và Quyết định 15/2006/QĐ-BTC tại Thuyết minh số VII.6.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2. Nguyên tắc ghi nhận công cụ tài chính

2.1. Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

2.2. Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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 chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính 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 chi 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 năm tài chính 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:

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

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:

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

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 phản ánh theo giá gốc trong thời gian tiếp theo. Dự phòng phải thu khó đòi được trình bày trên một tài khoản riêng.

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

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

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

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

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

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

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

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

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

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính 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 năm 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 dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính 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	:	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	:	04 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	:	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng, quản lý	:	03 - 08 năm

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

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.

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 năm.

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	:	33 940 710 219
Trong đó:		
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	20 565 903 733
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	13 374 806 486

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. **Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

14. **Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

14.1. **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.

14.2. 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.

14.3. 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".

14.4. 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.

15. 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 (bắt lợi thương mại hay còn gọi là lợi thể 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.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

16.1. 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.

16.2. 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.

16.3. 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 bán 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.

16.4. 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.

16.5. 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 chi được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

16.6. 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.

16.7. 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.

17. 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).

18. 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.

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

19.1. 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.

19.2. 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 hóa, 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.

20. Lợi nhuận khác

20.1. Thu nhập khác

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

20.2 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.

21. 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: 22%.

22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng, bao gồm trái phiếu có thể chuyển đổi và quyền mua cổ phiếu.

23. Báo cáo bộ phận

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

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

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

24. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, các khoản nợ phải trả và việc trình bày các tài sản tiềm tàng và các khoản nợ phải trả tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như

các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong năm tài chính. 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, giá định đặt ra.

25. Bên liên quan

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

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

V. THÔNG TIN TRÌNH BÀY BỔ SUNG CHO NỘI DUNG TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	2.009.392.091	5.318.429.471
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.346.537.723	15.327.870.588
Các khoản tương đương tiền	-	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Dương, CN Vũng Tàu	-	10.000.000.000
Cộng	17.355.929.814	30.646.300.039

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

	Cuối năm VND			Đầu năm VND		
	SL	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Cổ phiếu						
Công ty CP ĐT XD& XNK Phục Hưng (PHIC)	4.976.094.866	(2.364.643.164)	2.611.451.702	5.845.437.764	(3.114.622.264)	2.730.815.500
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	385.100	4.944.271.973	(2.364.101.973)	2.580.170.000	385.100	4.944.271.973
Ngân hàng TMCP Dầu tư & Phát triển VN (BID)	62	1.055.791	(541.191)	514.600	62	1.055.791
Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn (SSI)	5	82.952		82.952	54.265	900.110.000
	1.500	30.684.150	30.684.150			(210.944.500)
Cộng		4.976.094.866	(2.364.643.164)	2.611.451.702		5.845.437.764
						(3.114.622.264)
						2.730.815.500

Lý do thay đổi chứng khoán kinh doanh:

Cổ phiếu Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn: tăng do mua thêm 1.500 cổ phiếu với giá mua và chi phí thu mua là 30.684.150 VND.
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Dầu tư & Phát triển Việt Nam giảm do bán 54.260 cổ phiếu với giá trị tương ứng là 698.828.000 VND.

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	3.114.622.264	3.418.789.107
Hoàn nhập dự phòng	749.979.100	304.166.843
Số cuối năm	2.364.643.164	3.114.622.264

	Cuối năm			Đầu năm		
	SL	%	Giá gốc Dự phòng	Giá trị hợp lý	VND	VND
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Dầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty CP Dầu tư và Xây dựng Hodeco	560.000	35	-	6.583.921.084	7.183.921.084	6.624.089.992
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn (*)	60.000	30	-	600.000.000	600.000.000	6.624.089.992
Dầu tư vào đơn vị khác						
Công ty CP cấp nước BR-VT	346.495		-	2.937.871.335	16.787.871.335	69.114.755.050
Công ty CP Xây lập Thừa Thiên Huế	550.000		-	5.350.000.000	2.937.871.335	2.937.871.335
Công ty CP cấp nước Châu Đức	850.000		-	8.500.000.000	8.500.000.000	8.500.000.000
Dự án Gò sao TPHCM (Góp vốn với Tổng Cục Cảnh sát) (**)			-			52.326.883.715
Cộng				23.971.792.419	23.971.792.419	75.738.845.042

(*) Khoản góp vốn đầu tư vào Công ty CP Đại Hồng Sơn số tiền: 600.000.000 đồng, tương đương 30% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Xây dựng - Bất động sản Hodeco.

(**) Chuyển khoản đầu tư dự án Gò Sao tại Tp. Hồ Chí Minh với Tổng Cục Cảnh sát sang khoản phải thu khác.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	86.142.903.207	(219.360.000)	58.014.222.141	(219.360.000)
Các khách hàng khác	35.846.611.860	(738.508.086)	44.964.925.057	(692.537.985)
Cộng	121.989.515.057	(957.868.086)	102.979.147.198	(911.897.985)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Công ty Tuấn Hùng	2.565.000.000	-	2.565.000.000	-
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	4.501.000.000	-	130.000.000	-
Nguyễn Thị Hạnh	6.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Xây dựng và TM Cường Thịnh	4.519.443.528	-	-	-
Công ty Liên doanh FUJIALP	1.800.000.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	3.308.317.029	-	3.589.522.840	-
Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-	12.091.124.999	-
Công ty CP Dầu tư và Xây dựng Hodeco	-	-	12.091.124.999	-
Cộng	22.693.760.557	-	18.375.647.839	-

5. Phải thu ngắn hạn khác	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	9.726.060.951	-	13.270.057.790	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	132.000.000	-	132.000.000	-
Phải thu khác	67.604.556.918	(4.551.890.000)	16.570.401.912	(4.938.440.000)
Phòng đầu tư tài chính – Hodeco	9.103.780.000	(4.551.890.000)	9.103.780.000	(4.938.440.000)
Ban quản lý dự án Gò Sao	2.245.000.000	-	2.245.000.000	-
Tổng cục Cảnh sát	3.373.116.235	-	3.373.116.235	-
Công ty CP Đầu tư XD Phục Hưng	-	-	800.000.000	-
Góp vốn đầu tư dự án Gò Sao với Tổng Cục Cảnh sát	52.326.883.715	-	-	-
Khác	555.776.968	-	1.048.505.677	-
Cộng	77.462.617.869	(4.551.890.000)	29.972.459.702	(4.938.440.000)

Nợ xấu	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu	10.757.127.571	5.247.369.485	10.732.944.300	4.882.606.315
Phải thu khách hàng	1.663.347.571	695.479.485	1.629.164.300	717.266.315
Phải thu khác	9.103.780.000	4.551.890.000	9.103.780.000	4.165.340.000
Cộng	10.757.127.571	5.247.369.485	10.732.944.300	4.882.606.315

6. Hàng tồn kho	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.479.775.591	(299.047.619)	1.942.008.745	(299.047.619)
Công cụ, dụng cụ	352.074.052	-	147.169.737	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	765.284.570.891	-	650.666.337.419	-
Thành phẩm	1.530.738.700	-	1.176.060.158	-
Thành phẩm bất động sản (**)	84.472.725.680	-	217.992.419.159	-
Hàng hóa	78.386.586	-	110.880.906	-
Cộng	853.198.271.500	(299.047.619)	872.034.876.122	(299.047.619)

(*) Trong đó:	Cuối năm VND	Đầu năm VND
	765.284.570.891	650.666.337.419
Chung cư Bình Giã tại phường 8, Tp Vũng Tàu	48.964.995.985	29.159.440.639
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình tại phường 9	3.543.549.930	3.293.983.769
Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A)	43.367.279.282	41.563.667.012
Khu nhà ở dôi 2 phường 10	8.257.055.236	13.141.585.745
Khu dân cư Phú Mỹ tại huyện Tân Thành	74.585.076.652	85.878.128.270
Khu nhà ở dịch vụ Công cộng (Hải Đăng) tại phường 12	129.788.257.580	86.025.347.402
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2 tại phường 8	93.219.655.029	111.084.781.277
Cụm tiểu thủ Công Nghiệp & DT Phước Thắng tại phường 12	36.039.684.310	41.235.750.357
Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	1.050.233.760	1.050.233.760
Chung cư dôi 2 phường 10	60.213.572.444	10.785.259.569
Khu nhà ở số 1 phía đông đường 3/2	16.842.097.625	16.521.544.633
Khu nhà ở phía Tây 3/2	62.558.678.493	60.662.642.953
Khu đô thị sinh thái VT Wonderland	4.614.935.188	4.524.026.097
Khu nhà ở Gò Sao phường 12 - TP HCM	23.376.391.799	22.083.442.983
Chung cư đường Thi Sách, Tp Vũng Tàu	70.407.100.384	68.930.902.597
Siêu thị chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	1.609.090.909
Khu nhà ở CN Phú Mỹ (63.400m ²)	42.035.296.475	39.261.359.025
Khu đất Mỹ Xuân Tân Thành (33.521m ²)	2.880.734.000	2.880.734.000
Cao ốc số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	6.258.434.000	1.043.391.817

(*) Trong đó:	Cuối năm VND	Đầu năm VND
2.641,1m ² đất tại Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3	30 506 248 631	-
Các dự án khác và chi phí dở dang các hợp đồng xây dựng	5 166 202.179	9 931 044 605
(**) Hàng hóa bất động sản, gồm:	Cuối năm VND	Đầu năm VND
	84.472.725.680	217.992.419.159
Đất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Vũng Tàu (01 nền)	185.472.000	185 472 000
Chung cư 18 tầng khu Đô thị Phú Mỹ	76.742.189.168	212 680 374 923
Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô B)	-	5 126 572 236
Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A)	7 545 064 512	-

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 470.426.053.742 đồng.

7. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn	Cuối năm	Đầu năm
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	42 990 000	-
Cộng	42.990.000	-
b) Chi phí trả trước dài hạn	Cuối năm	Đầu năm
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2 211 114 711	1 585 505 891
Chi phí khác	55 690 376	66 171 995
Cộng	2.266.805.087	1.651.677.886

8. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	41 395 496 192	27 034.957.546	15 183 172 242	998 487 419	84 612 113 399
Mua trong năm	-	1 211.803.091	4 561 150 702	-	5 772 953 793
Phân loại lại nhóm	-	(146 609 091)	-	146 609 091	-
Số dư cuối năm	41.395.496.192	28.100.151.546	19.744.322.944	1.145.096.510	90.385.067.192

8. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng VND
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	15.540.020.371	23.073.143.339	9.122.147.591	807.862.632	48.543.173.933
Khấu hao trong năm	996.893.717	840.791.470	1.292.421.398	128.496.834	3.258.603.419
Biến động khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	16.536.914.088	23.913.934.809	10.414.568.989	936.359.466	51.801.777.352
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	25.855.475.821	3.961.814.207	6.061.024.651	190.624.787	36.068.939.466
Tại ngày cuối năm	24.220.182.152	4.824.616.689	9.329.753.955	208.737.044	38.683.289.840

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 24.402.250.002 đồng.

9. Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế, quyền phát hành	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	6.862.218.000	50.000.000	6.912.218.000
Mua trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	6.862.218.000	50.000.000	6.912.218.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	50.000.000	50.000.000
Số dư cuối năm	-	50.000.000	50.000.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	6.862.218.000	-	6.862.218.000
Tại ngày cuối năm	6.862.218.000	-	6.862.218.000

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

10. Bất động sản đầu tư	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	17.741.150.000	23.447.947.935	41.189.097.935
Mua trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	17.741.150.000	23.447.947.935	41.189.097.935
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.306.023.935	2.344.794.792	4.650.818.727
Khấu hao trong năm	-	781.598.264	781.598.264
Số dư cuối năm	2.306.023.935	3.126.393.056	5.432.416.991
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	15.435.126.065	21.103.153.143	36.538.279.208
Tại ngày cuối năm	15.435.126.065	20.321.554.879	35.756.680.944

Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 35.756.680.944 đ.

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	259.256.222	476.735.291
Khoản hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước	(140.447.989)	(217.479.069)
Cộng	118.808.233	259.256.222

12. Phải trả người bán ngắn hạn	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP ĐTXD & XNK Phục Hưng	-	-	3.726.998.817	3.726.998.817
Công ty TNHH MTV TM-ĐV-SX Hoa Cát	5.293.599.735	5.293.599.735	372.333.000	372.333.000
Công ty CP Xây Dựng TM Cường Thịnh	1.985.212.987	1.985.212.987	-	-
Doanh Nghiệp Tư nhân Yên Nhung	1.806.570.839	1.806.570.839	2.119.961.313	2.119.961.313
Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Tân Bình	1.406.997.000	1.406.997.000	-	-

12. Phải trả người bán ngắn hạn	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	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	1.794.374.625	1.794.374.625
Công ty TNHH Trung Hiếu	1.156.160.201	1.156.160.201	1.905.906.899	1.905.906.899
Công ty CP Kinh Doanh VLXD Số 15	265.790.399	265.790.399	4.280.000.602	4.280.000.602
Công ty TNHH Tư Vấn XD Hiệp Lực	-	-	1.688.840.537	1.688.840.537
Các nhà cung cấp khác	8.104.118.267	8.104.118.267	20.466.005.727	20.466.005.727
Phải trả người bán là các bên liên quan	16.274.814.210	16.274.814.210	4.121.357.000	4.121.357.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	16.274.814.210	16.274.814.210	4.121.357.000	4.121.357.000
Cộng	37.636.122.613	37.636.122.613	40.475.778.520	40.475.778.520
13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Cuối năm VND		Đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng thực hiện	Giá trị	Số có khả năng thực hiện
Các khách hàng mua bất động sản	48.162.247.691	48.162.247.691	135.638.215.197	135.638.215.197
Các khách hàng khác	839.444.000	839.444.000	1.503.055.078	1.503.055.078
Cộng	49.001.691.691	49.001.691.691	137.141.270.275	137.141.270.275
14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	5.727.548.265	19.552.586.360	18.619.015.058	6.661.119.567
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.335.756.687	11.717.052.788	6.201.362.898	9.651.446.577
Thuế thu nhập cá nhân	10.629.718	1.541.422.734	792.530.025	759.522.427
Các loại thuế khác	-	6.000.000	6.000.000	-
Phí, lệ phí và phải nộp khác	1.189.023.429	-	1.189.023.429	-
Cộng	11.262.958.099	32.817.061.882	26.807.931.410	17.272.088.571

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 năm VND	Đầu năm VND
Chi phí phải trả cho dự án 10.000m2 Ngọc Tước phường 8	1 612 923 578	1 612 923 578
Chi phí phải trả cho dự án 16B Võ Thị Sáu	133 930.909	1 416 297 466
Chi phí phải trả cho chung cư 21 tầng TTTM	-	92 172 548
Lãi trái phiếu dự án dôi Ngọc Tước 2, dự án Tây 3/2	-	1 581 000 000
Chi phí tour	-	1 411 286 591
Chi phí lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	479 233 318	-
Các khoản trích trước khác	206 815 967	1 785 052 722
Cộng (*)	2.432.903.772	7.898.732.905
16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Doanh thu nhận trước	60 339 545	-
Cộng	60.339.545	-
17. Phải trả khác	Cuối năm	Đầu năm
a) Phải trả ngắn hạn khác	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	91.470.247	53 740 347
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	65.944.293	155 162 429
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	76 000 000	36 000 000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	49 193 965 030	50 720 894 483
Đặng Văn Tàu - Góp vốn liên doanh dự án 34.939m2	13 440 443 284	12 440 443 284
Đặng Văn Tàu nộp tiền SDD Ngọc Tước 2	828 487 000	828 487 000
Công ty CP Xây dựng Tân Bình	4 160 767.339	6 052 193 539
Nguyễn Văn Bình - Khu Ngọc Tước (4.055m2 NN)	-	3 172 929 472
Góp vốn dự án Chung cư đường Thi Sách, TP Vũng Tàu	14 504 607 000	15 434 607 000
Kinh phí bảo trì lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	8 578 294 562	8 397 312 858
Kinh phí bảo trì lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa	4 883 388 558	3 167 945 838
Kinh phí bảo trì chung cư 21 tầng TTTM phường 7	946 585 603	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1 851 391 684	1 226 975 492
Cộng	49.427.379.570	50.965.797.259
b) Phải trả dài hạn khác	Cuối năm	Đầu năm
Nhận ký quỹ ký cược	805 500.000	805 500.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	-	-
Cộng	805.500.000	805.500.000

18. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Cuối năm VND		Trong năm VND		Đầu năm VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT, CN Vũng Tàu ⁽¹⁾	66.825.920.904	66.825.920.904	128.787.299.044	109.288.892.493	47.327.514.353
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽²⁾	67.635.193.817	67.635.193.817	67.635.193.817	52.835.371.195	52.835.371.195
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽³⁾	37.589.964.000	37.589.964.000	28.449.964.000	21.900.000.000	31.040.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ⁽⁴⁾	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	34.795.000.000	34.795.000.000
Vay các đối tượng khác ⁽⁵⁾	25.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
Trái phiếu phát hành đến hạn trả				11.100.000.000	11.100.000.000
Cộng	237.051.078.721	237.051.078.721	289.872.456.861	233.919.263.688	181.097.885.548

(1) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 01/2015/600346/HDTĐ ngày 03/07/2015; Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 đồng, đến ngày 30/06/2016; Lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ dao động từ 8,5% đến 9%; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 309.340.145.830 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2015: 62.125.920.904 đồng.

(2) Hợp đồng vay tín chấp số 03/2015/600327/HDTĐ-04/09/2015, số 04/2015/600327/HDTĐ-18/09/2015, số 05/2015/600327/HDTĐ-23/10/2015; số 06/2015/600327/HDTĐ-04/12/2015, số 07/2015/600327/HDTĐ-17/12/2015; thời hạn 6 tháng; lãi suất vay 7%/năm. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2015: 4.700.000.000 đồng.

(3) 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 số 2015/HDC-VCB/HM/PL-01 ngày 13/05/2015; Hạn mức cho vay 80.000.000.000 đồng; Lãi suất theo từng giấy nhận nợ dao động từ 8,5% đến 9,5%/năm; Lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ đến hết 31/12/2015; 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 11DTC/VCBVT-HODECO-2011; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 81.289.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2015 là: 67.635.193.817 đồng.

(4) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 002/2015/HDHM ngày 19/06/2015; Hạn mức cho vay 45.000.000.000 đồng; Thời hạn rút vốn: đến hết tháng 06/2015; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2015: 37.589.964.000 đồng.

Hình thức đảm bảo tiền vay là đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Thang Lãm, 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: 57.800.000.000 đồng.

(4) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu theo hợp đồng vay số VTA DN.190.290615 ngày 03/07/2015; Hạn mức vay: 55.000.000.000 đồng; Lãi suất: theo tính kế ước nhận nợ dao động từ 8% đến 9,5%/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 thuộc QSD của Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu; Tổng giá trị tài sản: 45.467.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2015: 40.000.000.000 đồng.

(5) Khoản vay của các cá nhân sau:

Ông Lương Thiệu: Hợp đồng vay vốn số 15/HĐVV-PTN ngày 09/3/2015, số dư vay tại ngày 31/12/2015 là 15.000.000.000 đồng, lãi suất: 7%/năm, thời hạn vay từ ngày 09/3/2015 đến ngày 09/3/2016; Hợp đồng vay vốn số 26/HĐVV-PTN ngày 09/4/2015, số dư vay tại ngày 31/12/2015 là 5.000.000.000 đồng, lãi suất: 7%/năm, thời hạn vay từ ngày 09/4/2015 đến ngày 09/4/2016. Tài sản đảm bảo: Không.

Ông Lương Chí Vỹ: Hợp đồng vay vốn số 131/HĐVV-PTN ngày 04/09/2015, số dư vay tại ngày 31/12/2015 là 5.000.000.000 đồng, lãi suất: 7%/năm, thời hạn vay từ ngày 04/9/2015 đến ngày 04/3/2016. Tài sản đảm bảo: Không.

b) Vay dài hạn	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
Ngân hàng TMCP Công thương CN Vũng Tàu	-	-	-	19.800.000.000	19.800.000.000	19.800.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT, CN Phú Mỹ	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT, CN Vũng Tàu ⁽¹⁾	121.479.355.035	121.479.355.035	32.279.355.035	30.400.000.000	119.600.000.000	119.600.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽²⁾	28.751.550.000	28.751.550.000	28.751.550.000	-	-	-
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽³⁾	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-	-
Vay các đối tượng khác ⁽⁴⁾	2.700.000.000	2.700.000.000	-	800.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000
Cộng	167.930.905.035	167.930.905.035	76.030.905.035	71.000.000.000	162.900.000.000	162.900.000.000

(1) Khoản vay dài hạn từ 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 của các dự án. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2015: 29.200.000.000 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 của các dự án. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2015: 60.000.000.000 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 của các dự án. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2015: 32.279.355.035 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 309.340.145.830 đồng.

(2) Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo 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 31/12/2015: 28.751.550.000 đồng. Hình thức đảm bảo tiền vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0051/2015/BĐ gồm 41 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tờ bản đồ số 43 và 14, tờ bản đồ số 44 của các lô đất thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 44.800.000.000 đồng.

(3) Khoản vay ngắn 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 31/12/2015: 15.000.000.000 đồng. Hình thức đảm bảo tiền vay theo hợp đồng thế chấp trong tương lai số 26/2015 ngày 15/07/2015 : Quyền sử dụng đất 2.641,1 m² thuộc thửa đất số 574 tờ bản đồ số 12 tại phường 3, Tp. Vũng Tàu. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 19.117.000.000 đồng.

(4) Khoản vay dài hạn từ ông Phan Văn Minh theo hợp đồng vay ngày 14/03/2013. Số tiền vay: 4.500.000.000 đồng, lãi suất 13,5%/năm, thời hạn trả ngày 14/03/2018, mục đích vay là sử dụng để đầu tư các dự án, tài sản đảm bảo: tin chấp. Số dư tại ngày 31/12/2015 : 2.700.000.000 đồng.

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/ Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không kiểm soát	Tổng Công VND
Số dư đầu năm trước	274.097.410.000	193.601.389.940	(20.623.638.308)	53.819.124.338	60.830.829.398	577.909.852.988
Chia cổ tức bằng cổ phiếu và thưởng CP	137.034.580.000	(95.922.540.000)	-	-	-	41.112.040.000
Lãi trong năm trước	-	(9.846.296.088)	-	-	22.688.150.143	23.483.546.689
Bán cổ phiếu quỹ	-	-	20.387.848.308	-	-	10.541.552.220
Trích lập các quỹ	-	-	-	3.672.295.182	(5.820.097.736)	(2.147.802.554)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(41.112.040.000)	(41.112.040.000)
Biến động khác	-	-	-	-	(788.468)	(788.468)
Số dư cuối năm trước	411.131.990.000	87.832.553.852	(235.790.000)	57.491.419.520	36.586.841.805	609.786.360.875
Số dư đầu năm nay	411.131.990.000	87.832.553.852	(235.790.000)	57.491.419.520	36.586.841.805	609.786.360.875
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	47.739.719.138	48.609.571.530
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(5.941.000)	-	-	(5.941.000)
Trích lập các quỹ	-	-	-	2.204.283.078	(4.559.677.524)	(2.355.394.446)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(20.555.835.000)	(20.555.835.000)
Biến động khác	-	-	-	-	15.826.039	(1.090.153.338)
Số dư cuối năm	411.131.990.000	87.832.553.852	(241.731.000)	59.695.702.698	59.226.874.458	634.388.608.621

Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2014 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 23/NQ-DHCD ngày 27/4/2015.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
TCT Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước	47.956.810.000	11,66	47.956.810.000	11,66
Red River Holding	-	-	41.400.000.000	10,07
Lucerne Enterprise Ltd	34.072.200.000	8,29	-	-
Vốn góp các cổ đông khác	329.102.980.000	80,05	321.775.180.000	78,27
Cộng	411.131.990.000	100	411.131.990.000	100

Số lượng cổ phiếu quỹ: 2.123 CP (Năm trước: 1.529 CP).

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	411.131.990.000	274.097.410.000
Vốn góp tăng trong năm	-	137.034.580.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	411.131.990.000	411.131.990.000

d) Cổ phiếu

	Cuối năm Cổ phiếu	Đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	41.113.199	41.113.199
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.113.199	41.113.199
Cổ phiếu phổ thông	41.113.199	41.113.199
Số lượng cổ phiếu được mua lại	2.123	1.529
Cổ phiếu phổ thông	2.123	1.529
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.111.076	41.111.670
Cổ phiếu phổ thông	41.111.076	41.111.670
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

e) Chia cổ tức

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 23/NQ.ĐHCD ngày 27/4/2015 như sau:

Chia cổ tức cho các cổ đông	: 20.555.835.000 đồng
Trích quỹ đầu tư phát triển	: 2.204.283.078 đồng

20. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý	Cuối năm	Đầu năm
Khách hàng mua bất động sản	209.444.800	209.444.800

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng	62.926.129.455	46.260.062.531
Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.996.465.573	24.806.437.401
Doanh thu hợp đồng xây dựng	31.988.952.638	54.919.527.599
Doanh thu của hợp đồng xây dựng ghi nhận trong kỳ	31.988.952.638	54.919.527.599
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng	193.037.727.331	268.450.867.610
Doanh thu kinh doanh bất động sản	307.241.965.883	270.163.218.130
Cộng	428.153.513.549	396.149.245.661
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	4.601.910.398	4.124.339.290
Cộng	4.601.910.398	4.124.339.290
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần bán hàng	62.926.129.455	46.260.062.531
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	25.996.465.573	24.806.437.401
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	31.988.952.638	54.919.527.599
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	302.640.055.495	266.038.878.840
Cộng	423.551.603.151	392.024.906.371
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của hàng hóa đã bán	57.518.132.847	41.389.883.119
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	17.147.328.198	16.018.729.403
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	28.645.222.765	51.921.987.037
Giá vốn kinh doanh bất động sản	219.847.518.477	216.478.251.142
Cộng	323.158.202.287	325.808.850.701

5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	523 233 197	157 258 982
Lãi bán trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	90 514 605	47 434 728
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1 988 846 556	1 400 067 750
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	499.006.473	201 930 308
Cộng	3.101.600.831	1.806.691.768
6. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	13 374.806.486	9 251 383 546
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(749.979.100)	(287.642 420)
Cộng	12.624.827.386	8.963.741.126
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bán hàng	2.228.782.110	229.565.455
Chi phí cho nhân viên bán hàng	1 688 758 220	-
Chi phí hoa hồng, quảng cáo	249 337 423	-
Chi phí vận chuyển	219 144 547	174 565 455
Chi phí khác	71 541.920	55.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	27.936.129.846	27.341.936.284
Chi phí cho nhân viên quản lý	16 193 535 419	16 861 941 330
Chi phí hội nghị, tiếp khách	6 143 612 214	3 853 011 368
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(347 321 964)	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	441 727 076	527 364 547
Chi phí khác	5 504 577 101	6 089 619 039
Cộng	30.164.911.956	27.571.501.739
8. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	1.051.439.433	493.617.616
Hoàn nhập chi phí trích trước	788.222 117	-
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	68.191.200	-
Thu thanh lý TSCĐ	-	229 541 828
Xóa nợ phải trả	38 201.665	10 009

8. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	156 824 451	264 065 779
Chi phí khác	1.033.415.661	1.564.116.030
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	-	11 308 440
Thuế GTGT, TNCN bổ sung từ 2007->2009	-	1 301.885 472
Các khoản bị phạt hành chính, thuế	245 104 038	21 666 732
Phạt vi phạm hợp đồng	473 898.643	-
Xóa nợ phải thu	73 841.102	-
Chi phí khác	240 571.878	229.255.386
Lợi nhuận khác	18.023.772	(1.070.498.414)
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	11.933.097.698	6.666.016.413
<p>Theo Luật số 32/2013/QH13 về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông giảm từ 22% xuống còn 20% từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.</p> <p>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 22% trên thu nhập chịu thuế.</p>		
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm nay VND	Năm trước VND
Khoản hoãn nộp tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước	140 447 989	217 479.069
Cộng	140.447.989	217.479.069
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	47 739.719.138	22 688 150 143
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	47 739.719.138	22 688.150 143
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	41.111.076	40 711 538
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.161	557

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	56 726 017 357	49 481 173 892
Chi phí nhân công	34 725 500 189	39 781 235 275
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4 678.601.635	4 906 426 172
Chi phí dịch vụ mua ngoài	220 316.711.604	140.876 730 613
Chi phí khác bằng tiền	37.062 744 265	49 239 933 674
Cộng	353.509.575.050	284.285.499.626

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối năm VNI	Số đầu năm VNI
Từ 1 năm trở xuống	10 044 918 14	10 044 918 14
Trên 1 năm đến 5 năm	46 313 273 32	40 179 672 57
Trên 5 năm	104 933 885 03	121 112 403 92
Cộng	161.292.076.50	171.336.994.64

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là 9.131.743.767 VND (năm trước là 8.644.830.116 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.

Sản xuất thương mại và dịch vụ: sản xuất bê tông, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng; Tư vấn quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, kinh doanh các mặt hàng phục vụ xây dựng, Kinh doanh du lịch lữ hành, cho thuê văn phòng.

Cho năm tài chính kết thức ngày 31/12/2015	KD bất động sản VND	Xây dựng VND	Sản xuất & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	302.640.055.485	31.988.952.638	88.922.595.028	423.551.603.151
Chi phí bộ phận	(219.847.518.477)	28.645.222.765)	(74.665.461.045)	(323.158.202.287)
Kết quả kinh doanh bộ phần	82.792.537.008	3.343.729.873	14.257.133.983	100.393.400.864
Thu nhập/chi phí không phân bổ theo bộ phận				(39.688.138.511)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				(40.168.908)
Thu nhập khác				1.051.439.433
Chi phí khác				(1.033.415.661)
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(11.933.097.698)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				(140.447.989)
Lợi nhuận sau thuế				48.609.571.530
Cho năm tài chính kết thức ngày 31/12/2014	KD bất động sản VND	Xây dựng VND	Sản xuất & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	266.038.878.840	54.919.527.599	71.066.499.932	392.024.906.371
Chi phí bộ phận	(216.478.251.142)	(51.921.987.037)	(57.408.612.522)	(325.808.850.701)
Kết quả kinh doanh bộ phần	49.560.627.698	2.997.540.562	13.657.887.410	66.216.055.670
Thu nhập/chi phí không phân bổ theo bộ phận				(34.728.551.097)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				(49.963.988)
Thu nhập khác				493.617.616
Chi phí khác				(1.564.116.030)
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(6.666.016.413)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				(217.479.059)
Lợi nhuận sau thuế				23.483.546.689

3. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp tại các ngân hàng vào ngày 31/12-2015 như sau :

Giấy chứng nhận QSD đất	Diện tích (m ²)	Ngân hàng
Dự án Hải Đăng P12 - VT	74.958,3	BIDV, CN Vũng Tàu
Số 2 Trương Công Định, phường 2	2.096,5	BIDV, CN Vũng Tàu
Nhà máy Bê Tông P11-Vũng Tàu	10.070,0	BIDV, CN Vũng Tàu
Số 36 Nguyễn Thái Học, phường 7	21.886,1	BIDV, CN Vũng Tàu
Chung cư tại Bình Giã, phường 8	3.560,2	BIDV, CN Vũng Tàu
Đồi 2 phường 10	25.849,7	BIDV, CN Vũng Tàu
Lô H3 TTTM, Tp Vũng tàu	159,6	BIDV, CN Vũng Tàu
Khu dân cư Phú Mỹ	63.557	Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
Lô N, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành	6.713,7	VCB, CN Vũng Tàu
Lô D2, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành	3.704,3	VCB, CN Vũng Tàu
Lô H1, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành	5.990,6	VCB, CN Vũng Tàu
Siêu thị, văn phòng Chung cư 21 tầng, TTTM		VCB, CN Vũng Tàu
Lô A, lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Thắng Tam	6.575,3	Ngân hàng LD Việt Nga, CN Vũng Tàu
Thửa đất 574 tờ bản đồ số 12 tại Phường 3	2.641,1	Ngân hàng LD Việt Nga, CN Vũng Tàu
Số AN 028892 ngày 06/05/2009 tại phường 11	9.882	ACB, CN Vũng Tàu
Số AN 028893 ngày 06/05/2009 tại phường 11	4.358	ACB, CN Vũng Tàu

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số 02 Trương Công Định, phường 2, Tp. Vũng Tàu với diện tích: 2.096,5 m² thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu dùng để đảm bảo cho Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco với giá trị đảm bảo: 13.000.000.000 đồng.

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

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

5. Thông tin về các bên liên quan

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

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả) VND
Phải trả về thi công xây dựng			
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	55.690.656.209	(16.274.814.210)

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

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc	1.043.915.000	931.395.000
Thù lao, thưởng HĐQT và Ban kiểm soát	1.680.000.000	1.449.500.000

6. Thông tin về số liệu so sánh

a) Áp dụng chế độ kế toán mới

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh theo quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp mới này.

b) Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới

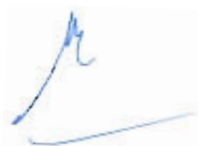
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN).

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính 2015 được lập theo phương pháp gián tiếp thay vì được lập theo phương pháp trực tiếp của các năm tài chính trước.

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính như sau:

Bảng cân đối kế toán	Tại ngày 31/12/2014 VND	Các điều chỉnh VND	Tại ngày 01/01/2015 (Trình bày lại) VND
Phải thu ngắn hạn khác	16.570.401.912	13.402.057.790	29.972.459.702
Tạm ứng	-	13.270.057.790	13.270.057.790
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	132.000.000	132.000.000
Phải thu khác	16.570.401.912	-	16.570.401.912
Tài sản ngắn hạn khác	13.402.057.790	(13.402.057.790)	-
Tạm ứng	13.270.057.790	(13.270.057.790)	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	132.000.000	(132.000.000)	-
Vốn chủ sở hữu	57.491.419.520	-	57.491.419.520
Quỹ đầu tư phát triển	38.136.600.409	19.354.819.111	57.491.419.520
Quỹ dự phòng tài chính	19.354.819.111	(19.354.819.111)	-

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 29 tháng 02 năm 2016