



Số: 156/CV-PTN

Vũng Tàu, ngày 15 tháng 4 năm 2021

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

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

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

Mã chứng khoán: HDC

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

Điện thoại: 02543 856 274

Fax: 02543 856 205

Người thực hiện công bố thông tin: ông Đoàn Hữu Thuận

Địa chỉ: 110/12 Phạm Hồng Thái, Phường 7, Tp.VT

Điện thoại : 02543 856 274

Fax: 02543 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 2020

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 15/04/2021 theo đường dẫn: [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn) ⇒ Quan hệ cổ đông ⇒ Báo cáo thường niên ⇒ Báo cáo thường niên năm 2020.

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.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ

BÀ RỊA - VŨNG TÀU

CHỦ TỊCH HĐQT

CÓ PHẢN

PHÁT TRIỂN NHÀ

BÀ RỊA-VŨNG TÀU



*Đoàn Hữu Thuận*



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020

# THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HĐQT

**K**ính thưa quý khách hàng, đối tác, toàn thể CB\_NV, cổ đông công ty CP Phát triển nhà BR - VT! Nhân dịp xuân mới Tân Sửu – 2021, tôi thay mặt HĐQT và Ban điều hành Công ty CP Phát triển nhà BR – VT kính chúc tới quý khách hàng, đối tác, cổ đông cùng toàn thể CB-NV công ty một năm mới sức khỏe dồi dào, an khang thịnh vượng và đạt được nhiều thành công trong cuộc sống.

Kính thưa quý khách hàng, đối tác của HODECO!

Thay mặt cho tập thể lãnh đạo HODECO, tôi xin cảm ơn sự tin tưởng và ủng hộ của quý khách hàng, đối tác trong suốt chặng đường phát triển 30 năm qua. Với cam kết phát triển, xây dựng nhà tại những vị trí thuận tiện, thiết kế tiện nghi có tính kiến trúc mỹ thuật cao và chất lượng công trình lâu dài, chúng tôi cùng các đối tác tin tưởng ngày càng đáp ứng nhu cầu đòi hỏi ngày càng cao của quý khách hàng và góp phần xây dựng cuộc sống tiện nghi và tốt đẹp hơn nữa.

Kính thưa quý cổ đông!

Năm 2020 khởi đầu thật thách thức, khi dịch Covid-19 ập đến gây tác động mạnh mẽ đến cuộc sống của người dân trên khắp thế giới, làm lung lay mọi nền kinh tế, xáo trộn mọi quốc gia. Việt Nam và cộng đồng kinh tế trong nước cũng bị tác động nặng nề, hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty gặp không ít khó khăn. Tình hình tài chính của nhiều cổ đông bị ảnh hưởng nặng nề khi giá cổ phiếu HDC xuống thấp.

Tuy nhiên, với những kinh nghiệm được hun đúc trong suốt 30 năm hình thành và phát triển, chúng ta đã từng bước vượt qua những khó khăn, thách thức, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ đã được cổ đông giao, lợi nhuận trước thuế đạt 286 tỷ đồng, bằng 114% kế hoạch năm, những ngày cuối năm, giá trị cổ phiếu HDC đã gia tăng trở lại, vốn hóa vượt mức lịch sử. Kể từ năm 2021, tiếp tục nhiệm vụ của HĐQT là tối đa hóa lợi ích cổ đông một cách bền vững thông qua chi trả cổ tức cao (từ 20%) hằng năm và giá trị cổ phiếu không ngừng được thị trường nhìn nhận đúng với giá trị tiềm năng thực sự của công ty, HĐQT sẽ bố trí nguồn vốn một cách hợp lý để thực hiện giải phóng mặt bằng, tích lũy quỹ đất, hoàn thành pháp lý các dự án để khởi công vào thời điểm thích hợp, đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án, chuẩn bị nguồn hàng đầy đủ để đón đầu thị trường bất động sản được dự đoán sẽ hồi phục mạnh mẽ sau đại dịch covid -19.

Thay mặt HĐQT, tôi xin cảm ơn quý cổ đông đã cùng sát cánh với công ty, khích lệ, động viên trong những thời điểm khó khăn cũng như chia sẻ thành công trong những thời điểm thuận lợi. Kiên định với định hướng tối đa hóa lợi ích cổ đông một cách bền vững, HĐQT tin tưởng vẫn sẽ được quý cổ đông tin tưởng, ủng hộ và chia sẻ các ý tưởng kinh doanh táo bạo có tính toán của HĐQT nhằm tạo ra giá trị thặng dư bền vững lớn nhất cho quý cổ đông.

Anh /chị/ em cán bộ nhân viên HODECO thân mến!

Chúng ta đã trải qua chặng đường 30 năm hoạt động với biết bao khó khăn, thăng trầm và đã nỗ lực hết mình vượt qua những giai đoạn suy thoái kinh tế để phát triển vững mạnh như ngày hôm nay. Với xuất phát điểm giai đoạn đầu cổ phần hóa, vốn điều lệ của Công ty chỉ có vốn vện 20,8 tỷ đồng, đến nay vốn điều lệ đã tăng lên đến hơn 665 tỷ đồng. Hàng năm, doanh thu HODECO luôn tăng trưởng đều và lợi nhuận đạt hơn 200 tỷ đồng/năm. Đời sống cán bộ nhân viên từ đó cũng được đảm bảo và ngày càng nâng cao hơn. HODECO có được sự thành công của ngày hôm nay chính là nhờ sự lãnh đạo tập trung dân chủ đã tập hợp và phát huy được trí tuệ tập thể của đội ngũ quản lý và các thể hệ cán bộ nhân viên, viên chức Công ty. Trên cơ sở đó, Công ty đã vạch định được chiến lược, hướng đi đúng đắn, áp dụng biện pháp triển khai thực hiện phù hợp và năng động, luôn lấy chiến lược phát triển con người làm trung tâm, phát huy sức mạnh tổng hợp giữa Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và tổ chức quần chúng trong Công ty.

30 năm hình thành và phát triển, HODECO đã xây dựng được một mô hình văn hóa doanh nghiệp đặc thù cho riêng mình, gắn kết bền chặt các thành viên Công ty thành một khối đoàn kết. Tất cả đều đồng lòng hướng về mục tiêu chung xây

# THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HĐQT

---

dựng Công ty thành mái nhà chung ấm áp “HODECO - Mái ấm trọn niềm tin”.

Tuổi 30 với sự trưởng thành và chín chắn, HODECO luôn trân quý những giá trị đạt được, không ngừng phát huy và sẵn sàng tiến bước trên hành trình hội nhập và phát triển. Dầu biết rằng con đường phía trước còn đầy rẫy chông gai nhưng với sự quyết tâm, thống nhất một lòng, những con người giàu nhiệt huyết HODECO luôn vững tin chinh phục những thành tựu to lớn hơn trên chặng đường tương lai.

Với cương vị người thuyền trưởng HODECO, tôi vô cùng trân trọng và biết ơn những cống hiến, sự tận tâm, tận lực của tất cả các bạn trên những chặng đường mà HODECO đã đi qua. Dù hôm nay, ngày mai hay xa hơn nữa, HODECO sẽ mãi là ngôi nhà thứ hai quan trọng và thân thương của tôi và mong rằng đó cũng là ngôi nhà thứ hai của tất cả các cán bộ nhân viên của Công ty.

Cuối cùng, một lần nữa tôi xin chúc quý cổ đông, khách hàng, đối tác và toàn thể anh/chị/em CB-NV công ty cùng gia đình một năm mới An Khang – Thịnh Vượng – Vạn sự như ý.

CHỦ TỊCH HĐQT



The stamp is circular with a red border. Inside, it contains the text: "H. S. D. N. 3500-44601 C.T.C.", "CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA-VŨNG TÀU", and "TRUNG ƯƠNG T. B. RỊA-VŨNG TÀU". A blue ink signature is written across the stamp.

ĐOÀN HỮU THUẬN

# NỘI DUNG BÁO CÁO



## **Chương I: Hodeco năm 2020**

- o *Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi*
- o *Điểm nhấn & các sự kiện nổi bật 2020*
- o *Danh hiệu giải thưởng năm 2020*
- o *Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản (giai đoạn 2015 – 2020)*

## **Chương II: Giới thiệu về Hodeco**

- o *Tổng quan Hodeco*
- o *Các dấu mốc phát triển*
- o *Lĩnh vực kinh doanh*
- o *Mô hình quản trị*
- o *Chiến lược phát triển*

## **Chương III: Báo cáo của BGD về kết quả hoạt động kinh doanh 2020 và kế hoạch hoạt động 2021**

- o *Thành viên & cơ cấu BGD*
- o *Tình hình kinh tế vĩ mô 2020 và triển vọng kinh tế 2021*
- o *Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020*
- o *Kế hoạch hoạt động năm 2021*
- o *Người lao động và các chính sách chung*
- o *Tình hình tài chính*
- o *Các khoản đầu tư lớn trong năm*
- o *Hoạt động phát triển quỹ đất*
- o *Báo cáo hoạt động Công ty con - Công ty liên kết*
- o *Thông tin cổ phiếu và Quan hệ Nhà đầu tư*
- o *Báo cáo tác động môi trường*

## **Chương IV: Quản trị Doanh nghiệp**

- o *Báo cáo của Hội đồng Quản trị*
- o *Báo cáo của Ban Kiểm soát*
- o *Báo cáo quản trị*
- o *Quản trị rủi ro*
- o *Tuân thủ pháp luật*

## **Chương V: Phát triển bền vững**

- o *Chiến lược phát triển bền vững*

## **Chương VI: Báo cáo tài chính**

- o *Báo cáo tài chính công ty mẹ*
- o *Báo cáo tài chính hợp nhất*



# CHƯƠNG I HODECO NĂM 2020

# TÂM NHÌN

---

# SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

## TÂM NHÌN:

Xây dựng HODECO thành một trong những doanh nghiệp đầu tư và phát triển bất động sản tầm cỡ, uy tín hàng đầu Việt Nam.

## SỨ MỆNH:

Với khách hàng: HODECO luôn đem lại những sản phẩm mà khách hàng gửi gắm niềm tin trong đó, về mặt chất lượng, thẩm mỹ, dịch vụ và hậu mãi.

Với đối tác: HODECO luôn thể hiện sự chào đón nồng nhiệt, sẵn sàng tìm ra những giải pháp phù hợp trong quan hệ hợp tác nhằm hài hòa lợi ích giữa các bên.

Với nhà đầu tư: HODECO luôn thể hiện sự minh bạch, giá trị bền vững và luôn hoàn thiện, phát triển giá trị doanh nghiệp nhằm duy trì niềm tin của Nhà đầu tư.

Với cán bộ nhân viên: HODECO sẽ là mái nhà thứ 2, nơi mà mọi CB-CNV gửi gắm tương lai của mình về các phương diện: sự phát triển của bản thân, kinh tế và cuộc sống gia đình, tình cảm bạn bè, đồng nghiệp để góp phần xây dựng Công ty vững mạnh.

Với xã hội: HODECO luôn hướng đến các công trình xanh, đạt thẩm mỹ cao, luôn cập nhật những công nghệ, tư duy đổi mới trong quản lý, lãnh đạo hướng tới xây dựng xã hội và đất nước giàu mạnh.

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI:

- o Uy tín doanh nghiệp hàng đầu
- o Lãnh đạo tư duy cởi mở và chấp nhận thử thách
- o Nền tảng con người tâm huyết, nhiệt tình và văn hóa ứng xử thân thiện
- o Luôn phát triển quỹ đất mạnh mẽ
- o Tuân thủ pháp luật và đảm bảo tính pháp lý của sản phẩm

# SỰ KIỆN NỔI BẬT & ĐIỂM NHẤN 2020



## CHUỖI HOẠT ĐỘNG NĂM TRONG KHUÔN KHỔ SỰ KIỆN 30 NĂM THÀNH LẬP CÔNG TY

Trong khuôn khổ buổi lễ kỷ niệm, Công Đoàn phối hợp cùng Đoàn thanh niên Công ty tổ chức gameshow chào mừng Ngày quốc tế Phụ nữ 08/03. Gameshow được tổ chức không những nhằm góp phần nâng cao đời sống văn hóa, tinh thần cho cán bộ công nhân viên trong toàn công ty mà còn tăng cường tinh thần đoàn kết, tạo sân chơi bổ ích cho người lao động.



Ngày 26/12/2019, Công ty CP Phát triển nhà BR - VT đã tổ chức hội thi viết về "HODECO trong tôi" – một cuộc thi vô cùng ý nghĩa nằm trong chuỗi hoạt động chào mừng kỷ niệm 30 năm ngày thành lập HODECO (31/5/1990-31/5/2020).



# SỰ KIỆN NỔI BẬT & ĐIỂM NHẤN 2020



Nhằm thúc đẩy phong trào thể dục thể thao, tinh thần rèn luyện sức khỏe của CB-NV trong Công ty, tạo sân chơi giao lưu thể thao giữa Công ty, công ty con cùng các đơn vị đối tác, Sở, Ban, Ngành trong tỉnh, hướng đến chào mừng kỷ niệm 30 năm thành lập Công ty CP Phát triển nhà BR-VT, Công Đoàn kết hợp với Đoàn thanh niên Công ty tổ chức Hội thao HODECO năm 2020, với 03 nội dung chính sau: Bóng đá, Tennis và các trò chơi vận động (đập heo đất, kéo co, nhảy bao bố, bánh xe đồng đội, người vận chuyển).

# SỰ KIỆN NỔI BẬT & ĐIỂM NHẤN 2020



Nằm trong khuôn khổ Lễ kỷ niệm 30 năm thành lập công ty, chiều ngày 13/12/2020, Công ty CP Phát triển nhà BR-VT (HODECO) đã tổ chức buổi giao lưu golf “HODECO và những người bạn”.

Với tiêu chí: Khỏe, Vui, Thân thiện, buổi giao lưu nhân dịp Kỷ niệm 30 năm thành lập công ty không chỉ tạo sân chơi giao lưu cho những người yêu thích môn golf và các đối tác của HODECO mà còn là buổi kết nối nhằm tăng cường tinh đoàn kết giữa HODECO và các đối tác đã đồng hành cùng HODECO trong suốt chặng đường 30 hình thành và phát triển.

# SỰ KIỆN NỔI BẬT & ĐIỂM NHẤN 2020

## LỄ KỶ NIỆM 30 NĂM THÀNH LẬP CÔNG TY VÀ ĐÓN NHẬN HUÂN CHƯƠNG LAO ĐỘNG HẠNG NHẤT

Trải qua 30 năm hình thành và phát triển, bằng sự năng động và sáng tạo, HODECO đã không ngừng lớn mạnh, khẳng định vị thế và thương hiệu trên thị trường. Đồng thời, công ty cũng có những đóng góp vào sự phát triển đô thị và nhà ở, đồng hành với công cuộc đổi mới đất nước. Trong tương lai, công ty sẽ phát triển song hành 2 lĩnh vực cốt lõi về BĐS nhà ở và BĐS du lịch, xây dựng và phát triển chiến lược kinh doanh, đưa công ty vươn ra các tỉnh, thành khác trên cả nước.



Thừa ủy quyền của Chủ tịch nước, ông Phạm Việt Thanh, Ủy viên Trung ương Đảng, Bí thư Tỉnh ủy và ông Trần Văn Tuấn, Phó Chủ tịch UBND tỉnh trao Huân chương Lao động hạng Nhất và hoa cho tập thể lãnh đạo, cán bộ, nhân viên người lao động HODECO.



# SỰ KIỆN NỔI BẬT & ĐIỂM NHẤN 2020



Ông Nguyễn Văn Tuấn - Phó Ban tổ chức Đảng bộ khối cơ quan & Doanh nghiệp Tỉnh tặng hoa cho Ban chấp hành khóa mới

## ĐẠI HỘI ĐẢNG BỘ LẦN THỨ VI

Ngày 15-5, Đảng bộ Công ty CP Phát triển nhà BR-VT đã tổ chức thành công đại hội lần thứ VI, nhiệm kỳ 2020-2025. Nhiệm kỳ 2020-2025, Đảng bộ Công ty CP Phát triển nhà BR – VT tiếp tục xây dựng Đảng bộ trong sạch, vững mạnh; phát huy dân chủ, tương cường kỷ cương, đoàn kết, thống nhất, năng động, sáng tạo đổi mới phương thức lãnh đạo thực hiện hiệu quả công tác sản xuất kinh doanh. Xây dựng đội ngũ cán bộ lãnh đạo, quản lý các cấp vững mạnh và chuyên nghiệp, hoàn thành tốt các nhiệm vụ chính trị được giao. Lãnh đạo xây dựng doanh nghiệp phát triển bền vững.

# SỰ KIỆN NỔI BẬT & ĐIỂM NHẤN 2020

## KHAI TRƯƠNG FUSION SUITES VUNG TAU

Ngày 16/07/2020, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (HODECO) đã tổ chức lễ Khai trương khách sạn Fusion Suites Vũng Tàu do công ty làm chủ đầu tư tại số 02, đường Trương Công Định, P.1, Tp.Vũng Tàu.

Fusion Suites Vũng Tàu là dự án căn hộ - khách sạn cao cấp đạt chuẩn 4 sao với quy mô 20 tầng, 171 phòng và căn hộ, cùng các khu vực tiện ích như Maia spa, nhà hàng Fresh, cafe Roast, quầy bar Breeze trên sân thượng, hồ bơi, khu đa chức năng và các khu phụ trợ... Dự án được khởi công từ tháng 6 năm 2017 và hoàn thành vào cuối 2019, bắt đầu đón khách từ đầu 2020. Khi vừa đi vào hoạt động, Fusion Suites Vũng Tàu đã lọt vào top 20 khách sạn mới mở đẹp nhất châu Á năm 2020 do CNN bình chọn và nhanh chóng trở thành địa điểm check in của nhiều du khách khi đến Vũng Tàu. Tại đây, du khách được tận hưởng kỳ nghỉ bao gồm các hoạt động đặc trưng của Fusion như: liệu trình spa, massage bấm huyệt chân, yoga, sauna mà không phải trả thêm phí.



## KÝ HỢP ĐỒNG VỚI VIETCOMBANK TÀI TRỢ TÍN DỤNG DỰ ÁN THE LIGHT CITY

Sáng 9/11, Công ty CP Phát triển nhà BR-VT (HODECO) và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) - chi nhánh Vũng Tàu đã ký kết hợp đồng hợp tác và tài trợ tín dụng dự án Khu đô thị The Light City.

Theo nội dung hợp tác, Vietcombank Chi nhánh Vũng Tàu sẽ tài trợ tín dụng đầu tư dự án Khu đô thị The Light City đợt 1 - giai đoạn 1 với tổng số tiền 460 tỷ đồng. Đồng thời, Vietcombank kết hợp với HODECO hỗ trợ khách hàng của dự án The Light City được vay vốn mua nhà với hạn mức và thời gian ưu đãi. Trước đó, Vietcombank chi nhánh Vũng Tàu cũng đã tài trợ tín dụng 150 tỷ đồng cho hoạt động tích lũy quỹ đất của dự án này.

# SỰ KIỆN NỔI BẬT & ĐIỂM NHẤN 2020

## HODECO – CHUNG TAY HƯỚNG VỀ MIỀN TRUNG

Hưởng ứng lời kêu gọi của Tổng Bí thư, Chủ tịch nước, Thủ tướng Chính phủ và Ủy ban Trung ương Mặt trận tổ quốc Việt Nam về việc quyên góp ủng hộ đồng bào các tỉnh miền Trung khắc phục hậu quả do mưa lũ, ngày 20/10, HODECO đã tổ chức phát động quyên góp, ủng hộ đồng bào miền Trung khắc phục thiên tai, sớm ổn định cuộc sống. Chương trình đã được sự tham gia nhiệt tình của Ban lãnh đạo, Công đoàn, Đoàn thanh niên và toàn thể cán bộ, nhân viên công ty.



Tổng kết chương trình, HODECO đã ủng hộ số tiền 200 triệu đồng; đồng thời cán bộ, công nhân viên Công ty trích 1 ngày lương, tương đương số tiền hơn 56 triệu đồng. Toàn bộ số tiền được gửi đến UBMTTQ tỉnh BR-VT để kịp thời gửi đồng bào tại các tỉnh đang bị thiệt hại nặng nề do mưa lũ.

# SỰ KIỆN NỔI BẬT & ĐIỂM NHẤN 2020

## HODECO HỖ TRỢ BỆNH VIỆN BÀ RỊA PHÒNG, CHỐNG DỊCH COVID-19

Trước tình hình diễn biến dịch covid -19 có diễn biến ngày càng phức tạp, nhằm chung tay với nhân dân cả nước trong việc đẩy lùi dịch bệnh, ngày 21/8, Công ty CP Phát triển nhà BR-VT đã tổ chức trao tặng thiết bị hỗ trợ phòng chống dịch COVID-19 cho Bệnh viện Bà Rịa trị giá 200 triệu đồng.



**H**ưởng ứng lời kêu gọi “Toàn dân tham gia ủng hộ phòng, chống dịch COVID-19” của UBMTTQVN tỉnh, Công ty CP Phát Triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (HODECO) đã ủng hộ số tiền 200 triệu đồng nhằm chung tay đẩy lùi dịch cúm COVID-19; cán bộ, công nhân viên Công ty trích 1 ngày lương, tương đương số tiền 46 triệu đồng ủng hộ

# DANH HIỆU GIẢI THƯỞNG NỔI BẬT 2020



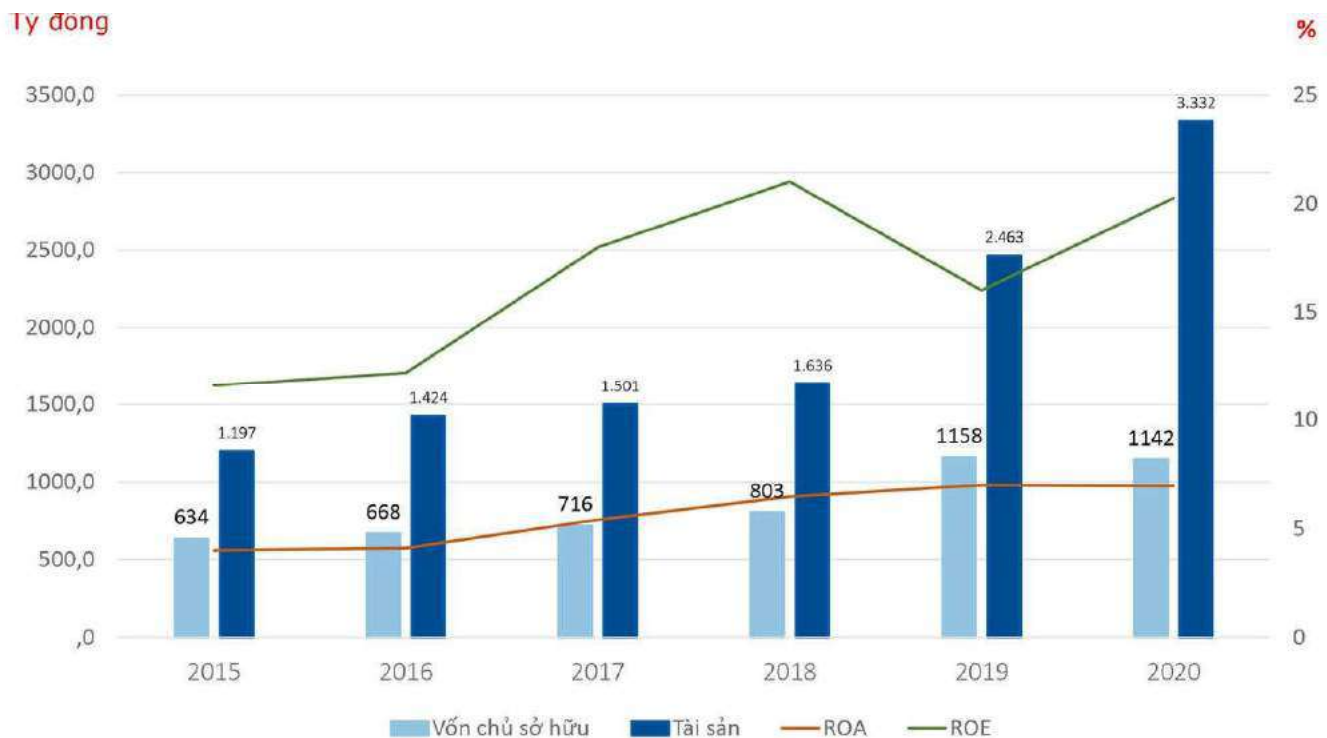
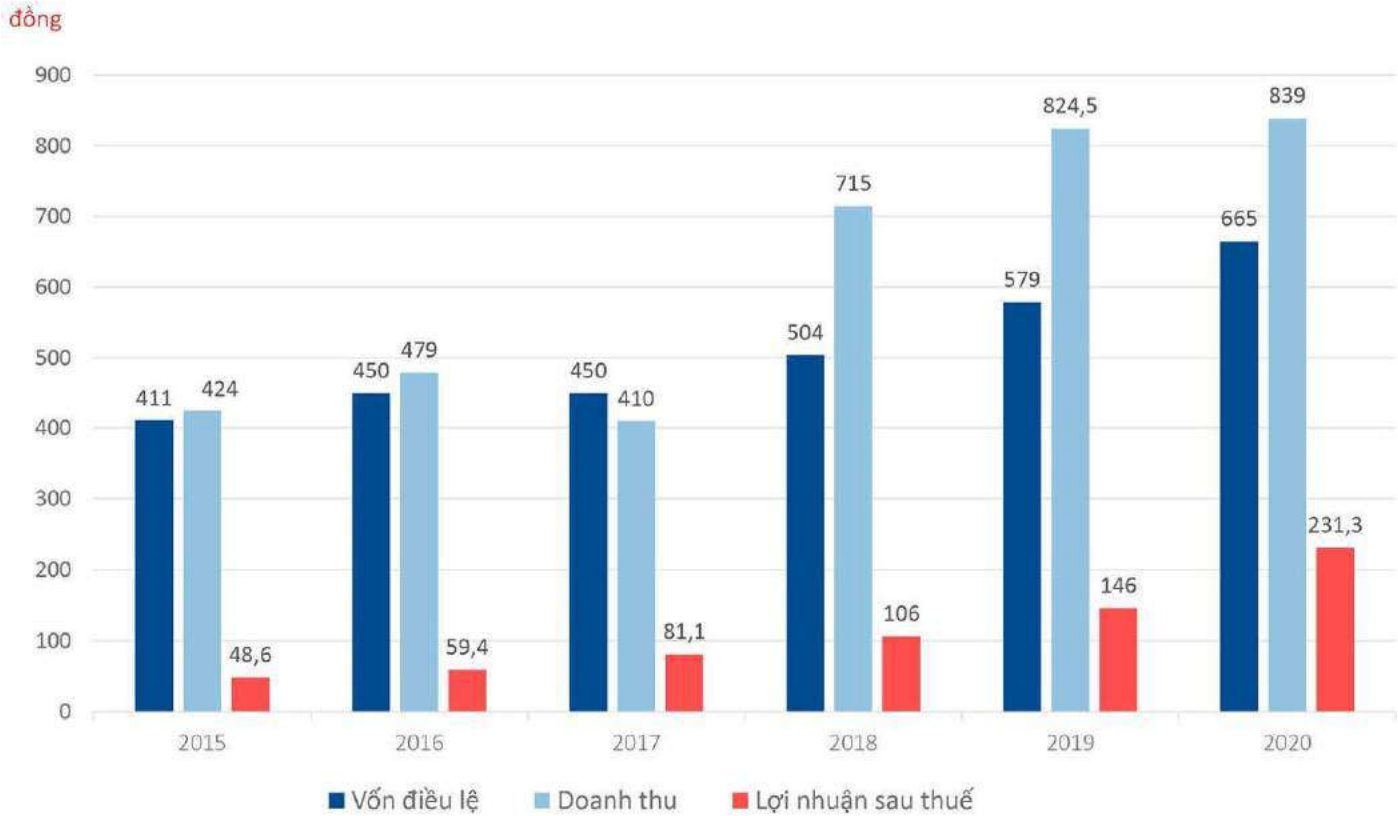
*Huân chương lao động hạng 1*



*Bằng khen thi đua yêu nước*



# CÁC CHỈ TIÊU KINH DOANH CƠ BẢN 2020



# CHƯƠNG II

## GIỚI THIỆU VỀ HODECO

# GIỚI THIỆU VỀ HODECO

---

## I. TỔNG QUAN VỀ HODECO:

- o Tên giao dịch: Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
- o Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3500444601 do Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh BR-VT cấp lần đầu 28/12/2001
- o Vốn điều lệ: 665.158.370.000 đồng
- o Địa chỉ: Tầng 3, HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Tp.Vũng Tàu
- o Số điện thoại: 0254.3856.274
- o Số fax: 0254.3856205
- o Website: hodeco.vn
- o Mã cổ phiếu: HDC

## II. HODECO – CÁC DẤU MỐC PHÁT TRIỂN:

- 1990: Doanh nghiệp nhà nước thành lập theo quyết định số 262/QĐ-UBND của UBND đặc khu – Vũng Tàu – Côn Đảo ngày 31/05/1990.
- 2001: cổ phần hóa với Vốn điều lệ hơn 20 tỷ đồng. Trong đó, nhà nước nắm 40%.
- 2007: Niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM với Vốn điều lệ 81 tỷ đồng
- 2008: Nhận huân chương lao động hạng 3
- 2010: Đạt vốn điều lệ 200 tỷ đồng
- 2013: Nhận Huân chương lao động hạng II
- 2015: Đạt vốn điều lệ 411 tỷ đồng
- 2019: Nhận Huân chương lao động hạng I, Vốn điều lệ đạt gần 580 tỷ đồng
- 2020: Vốn điều lệ đạt hơn 665 tỷ đồng

## III. LĨNH VỰC KINH DOANH:

- Ngành nghề kinh doanh:  
Cung cấp các dịch vụ, Phát triển và kinh doanh bất động sản, sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và vữa, Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông.
- Địa bàn kinh doanh: toàn quốc

## IV. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

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

- o Thông qua Điều lệ, phương hướng hoạt động kinh doanh của Công ty;
- o Bầu, bãi nhiệm Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát;
- o 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:

- o 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;

# GIỚI THIỆU VỀ HODECO

---

- o Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy, quy chế hoạt động của Công ty;
- o Bổ nhiệm, bãi nhiệm và giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc;
- o Kiến nghị sửa đổi và bổ sung Điều lệ của Công ty;
- o Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông;
- o 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 và Phó Tổng Giám đốc.

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

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

# CƠ CẤU BỘ MÁY TỔ CHỨC



# THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HĐQT

---

## ÔNG ĐOÀN HỮU THUẬN – CHỦ TỊCH HĐQT

Sinh ngày: 20/11/1957

- Quê quán: Thạch Xuân - Thạch Hà - Hà Tĩnh

- Thường trú: 125/10A Phạm Hồng Thái, Phường 7, TP.VT

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

Quá trình công tác:

- Năm 1957-1976: Lưu học sinh tại trường Đại học ngoại ngữ Hà Nội

- Năm 1976-1983: Lưu học sinh ngành xây dựng tại Cộng hòa Cuba

- Năm 1984-1996: Kỹ sư xây dựng, Công tác tại Công ty XD Dầu khí Vũng Tàu

Các chức vụ đã đảm nhiệm: Trưởng phòng kỹ thuật XN XD số 1, Đội phó Đội XD số 2, Phó Giám đốc XN bê tông cốt thép, Quyền Giám đốc XN bê tông cốt thép, Phó Giám đốc XN máy điện nước.

- Năm 1996 - 2001: Công tác tại Công ty phát triển nhà BR-VT

Các chức vụ đã đảm nhiệm: Phó phòng KH-KT, Giám đốc XN chuyên doanh, Phó Giám đốc và Giám đốc công ty

- Năm 2002 đến nay: Công tác tại Công ty CP Phát triển nhà BR-VT

Chức vụ hiện tại: Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty

Hiện tại, Ông đang sở hữu 6.218.717 cổ phần HDC, chiếm 9,35 tổng số cổ phần của HDC.

# THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HĐQT

---

## **ÔNG: LÊ VIẾT LIÊN - THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC**

- Sinh ngày: 06/10/1969
- Quê quán: Quỳnh Phương - Quỳnh Lưu - Nghệ An
- Thường trú: A2001 Chung cư 21 tầng - TTTM - P7 - TP.Vũng Tàu
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

- Năm 1987-1992: Sinh viên trường Kinh tế Quốc dân Hà Nội
- Năm 1993-1996: Ban quản lý công trình xây dựng Bà Rịa – Vũng Tàu
- Năm 1996-1997: Công ty tư vấn Đầu tư & Xây dựng Tổng hợp
- Năm 1997- Nay: Công ty cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
- Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Ông Lê Viết Liên hiện là Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Xây dựng – BĐS HODECO (là Công ty con của Công ty).

Hiện tại, Ông đang nắm giữ 2.294.988 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 3,45 trên tổng cổ phần HDC.

## **ÔNG: ĐOÀN HỮU HÀ VINH – TV.HĐQT KIÊM PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

- Sinh ngày: 19/07/1987
- Quê quán: Hà Tĩnh
- Thường trú: 110/12A Phạm Hồng Thái -P7 – TP.Vũng Tàu.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ QTKD, Kỹ sư điện

Quá trình công tác:

- Từ 02/2006 - 09/2011: Du học tại trường Khoa học ứng dụng Saxion-Hà Lan
  - Từ 10/2011 - 03/2014: kỹ sư điện – P.Dự án công ty
  - Từ 03/2014 - 05/2015: Phó phòng dự án Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
  - Từ 06/2015 - 12/2015 : Trưởng phòng Đầu tư - tài chính công ty
  - Từ 01/2016 – 31/12/2017: Trưởng phòng Dự án - Đầu tư Công ty
  - Từ 01/01/2018 đến nay: TV.HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc công ty
- Ngoài ra, ông đang đảm nhận thêm chức danh TV.HĐQT Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HODECO.
- Hiện tại, Ông đang nắm giữ 1.144.089 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 1,72% trên tổng cổ phần HDC.

# THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HĐQT

---

## **BÀ: BÙI THỊ THỊNH - THÀNH VIÊN HĐQT KIỂM KẾ TOÁN TRƯỞNG**

Sinh ngày: 26/10/1961

- Quê quán: Vĩnh Tiến – Vĩnh Bảo – Hải Phòng
- Thường trú: 105/2C Lê Ngọc Hân, Phường 1, TP.Vũng Tàu
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân

Quá trình công tác:

- Từ năm 1986 đến nay: Công tác tại Công ty Phát triển nhà BR-VT (Nay là Công ty CP Phát triển nhà BR-VT)

Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Kế toán trưởng công ty

Ngoài ra, bà đang đảm nhiệm chức vụ 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 355.814 cổ phần HDC chiếm 0,535% tổng số cổ phần của HDC.

## **ÔNG: LÊ QUỐC TRUNG - THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

(thành viên không điều hành)

- Sinh ngày: 10/03/1978
- Nơi sinh: Hà Tĩnh
- Thường trú: P.5 Dãy 1, TT101 Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế đối ngoại, Trường ĐH Ngoại thương HN

Quá trình công tác:

- Từ 07/2002 – 07/2007: Phó phòng Tư vấn TCDN – Công ty CK BIDV (BSC)
- Từ 01/2008 – 07/2010: Trưởng phòng Tư vấn TCDN – Công ty CP CK EuroCapital
- Từ 08/2010 – 12/2011: Giám đốc khối tư vấn TCDN, Công ty CK HabuBank
- Từ 2013 – 12/2015: Giám đốc M&A, Công ty CP CK SHS
- Từ 03/2016 – 5/2017: PGĐ Công ty TNHH thẩm định giá Nam Việt
- Từ 5/2017 đến nay: Trưởng phòng Tư vấn TCDN, Công ty CP CK VietinBank



# THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HĐQT

---

## **ÔNG: NGUYỄN HOÀNG THIÊN TRÚC - THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ** (thành viên độc lập)

- Sinh ngày: 14/04/1976
- Quê quán: TP.Hồ Chí Minh
- Thường trú: 79/26 Đường số 12, P.Bình An, Quận 2, TP.HCM
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Quá trình công tác:
  - Từ 8/1998 - 10/2000: Thư ký Ban QL dự án Core Banking, Ngân hàng Á Châu
  - Từ 10/2000 – 2/2002: Trưởng nhóm phân tích 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 2003 – 08/2015 : Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Chứng khoán Maybank Kim Eng.
  - Từ 12/2015 đến nay : TV.HĐQT Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
  - Hiện tại, Ông đang nắm giữ 1.628 cổ phần HDC.

## **ÔNG: YOSTINUS TOMI ARYANTO - THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ** (thành viên độc lập)

- Sinh ngày: 07/12/1977
- Nơi sinh: Kulonprogo , Yogyakarta
- Thường trú : Jalan M. Yusuf II No 45, Depok, West Java, Indonesia
- Quá trình công tác:
  - 1997-1998: Nhân viên thực tập tại Quỹ hỗ trợ pháp lý Indonexia
  - 1999-2000: Trợ giảng tại khoa chính trị, giảng viên khoa học xã hội và chính trị Trường đại học Indonexia
  - 2000-2001: Thành viên tổ chức tình nguyện viên văn phòng đệ nhất phu nhân
  - 2001 đến nay: Nhà báo

# THÀNH VIÊN & CƠ CẤU BKS

---

**ÔNG: HỒ DIÊN TIỂU - TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

- Sinh ngày: 15/08/1981
  - Quê quán: Quỳnh Minh, Quỳnh Lưu, Nghệ An
  - Thường trú: A517, Chung cư 21 tầng, 36 Nguyễn Thái Học, P.7, TP.VT
  - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán – Kiểm toán, Cử nhân Công nghệ thông tin
- Quá trình công tác:
- Từ 01/06/2007 – 15/11/2011: công tác tại Phòng Đầu tư – Tài chính HODECO
  - Từ 16/11/2011 – 26/03/2018: công tác tại Phòng Tài chính – Kế toán HODECO
  - Từ 31/03/2018 đến nay : Trưởng Ban kiểm soát công ty

**ÔNG: HOÀNG CHUNG KIÊN - THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT**

- Sinh ngày: 05/11/1981
  - Quê quán: Phú Thọ
  - Thường trú: 16 Kha Vạn Cân, P.7, TP. VT
  - Trình độ chuyên môn: Kỹ sư XD, Cử nhân Luật, Cử nhân 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 đc XN XD số 2 của Công ty (nay là Cty CP Xây dựng - Bất động sản HODECO)
  - Năm 2010 đến tháng 5/2015: Phó phòng Kế hoạch kỹ thuật Công ty.
  - Từ tháng 6/2015 đến năm 2016: Trưởng phòng Kế hoạch - kỹ thuật Công ty
  - Chức vụ hiện tại: Thành viên BKS công ty
- Hiện tại, Ông đang sở hữu 92.911 cổ phần HDC

**ÔNG: PHAN VĂN THẮNG - THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT**

- Sinh ngày: 12/10/1969
  - Quê quán : Nghệ An
  - Thường trú: 38/7C Bình Giã, Phường 8, TP.VT
  - Trình độ chuyên môn: Kỹ sư kinh tế nông nghiệp
- Quá trình công tác :
- 1987 - 1992: Học tại ĐH Nông nghiệp 1 – Hà Nội
  - 1994 - 2000: công tác tại Kế hoạch – Kỹ thuật Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
  - 2001 - 2010: Kế toán trưởng XN Xây dựng số 2 - Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
  - 2001 đến nay : Kế toán trưởng công ty CP Xây dựng – BĐS HODECO
  - Chức vụ hiện nay: TV. Ban kiểm soát công ty

# THÀNH VIÊN & CƠ CẤU BGD

---

**ÔNG: LÊ VIẾT LIÊN - THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Xem thêm phần Thành viên & Cơ cấu Hội đồng quản trị)

**ÔNG: ĐOÀN HỮU HÀ VINH – TV.HĐQT KIÊM PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Xem thêm phần Thành viên & Cơ cấu Hội đồng quản trị)

**BÀ: BÙI THỊ THỊNH - THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM KẾ TOÁN TRƯỞNG**

(Xem thêm phần Thành viên & Cơ cấu Hội đồng quản trị)

# CÔNG TY CON & CÔNG TY LIÊN KẾT

---



**ĐỊA CHỈ:** Số 37, Huỳnh Khương An, P.3, TP.Vũng Tàu

**ĐIỆN THOẠI:** 0254.3856.646

**NGÀNH NGHỀ KINH DOANH:**

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

**VỐN ĐIỀU LỆ:** 15 tỷ đồng

**TỶ LỆ HODECO NẮM GIỮ:** 51%

---



**ĐỊA CHỈ:** Số 199, đường 3/2, P.12, TP.Vũng Tàu

**ĐIỆN THOẠI:** 0254.3523.407

**NGÀNH NGHỀ KINH DOANH:**

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
- Sản xuất bê tông, 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 VLXD

**VỐN ĐIỀU LỆ:** 30 tỷ đồng

**TỶ LỆ HODECO NẮM GIỮ:** 60%

---



**ĐỊA CHỈ:** Số 203, Lê Hồng Phong, P.8, TP.Vũng Tàu

**ĐIỆN THOẠI:** 0254.3853.518

**NGÀNH NGHỀ KINH DOANH:**

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
- Sản xuất bê tông, các sản phẩm khác từ xi măng, vận tải hóa, cho thuê các máy móc, thiết bị xây dựng,...

**VỐN ĐIỀU LỆ:** 16 tỷ đồng

**TỶ LỆ HODECO NẮM GIỮ:** 35%

# CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

---

## 1. CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU

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 30 năm xây dựng, trưởng thành và phát triển, bằng sự năng động, sáng tạo, nhiệt huyết của toàn thể lãnh đạo cán bộ công nhân viên, HODECO đã khẳng định được vị thế và thương hiệu của mình trên thị trường. Với phương châm xây dựng và lớn mạnh cùng sự phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, HODECO đã thực hiện nhiều dự án lớn, xây dựng nhiều khu đô thị, nhà ở tiêu biểu trong địa bàn tỉnh như : Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Trung tâm thương mại P7, Khu nhà ở Ngọc Tước, Khu nhà ở đồi Ngọc Tước 2, Tổ hợp Siêu thị - Văn phòng – Chung cư 21 tầng, Khu đô thị mới Phú Mỹ, Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình P10, Khu Tái Định cư Bến Đình, Khu Biệt thự 16B – Võ Thị Sáu, Khu nhà ở Đồi 2 Phường 10, Chung cư Bình An, Chung cư Bình Giã Resident, Fusion suites Vũng Tàu,...

Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản với vốn điều lệ hơn 665 tỷ đồng, 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. Riêng trong năm 2020, Công ty tăng trưởng trên 50% và dự kiến chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỉ lệ 20%.

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... Trong năm 2020, HODECO từng bước hoàn thiện cơ cấu tổ chức bộ máy và hệ thống quản lý KPI 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.

Năm 2020, việc phát triển dự án, bán hàng, kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ lực của HODECO, chiếm gần 75,56% doanh thu của Công ty:

- o Phát triển các khu dân cư (biệt thự, nhà phố, chung cư cao tầng) chủ yếu trên địa bàn Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- o Kinh doanh các thành phẩm (nhà phố, căn hộ...);
- o Đầu giá, đầu tư, chuyển nhượng đất dự án;
- o 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 1,49% 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:

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

Đa dạng hóa các ngành nghề kinh doanh. Trong đó có bất động sản du lịch. Tiêu biểu là dự án khách sạn Fusion suites Vũng Tàu bắt đầu đi vào hoạt động từ năm 2020.

# CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

---

Dịch vụ khác: doanh thu chiếm khoảng 22,95 % tổng doanh thu.

- o Sàn giao dịch bất động sản

## 2. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Dịch vụ khác: doanh thu chiếm khoảng 22,95 % tổng doanh thu.

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

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

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

# CHƯƠNG III

BÁO CÁO CỦA BGD VỀ KẾT QUẢ  
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2020 VÀ  
KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2021

# THÀNH VIÊN & CƠ CẤU BGD

---

**ÔNG: LÊ VIẾT LIÊN - THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Xem thêm phần Thành viên & Cơ cấu Hội đồng quản trị)

**ÔNG: ĐOÀN HỮU HÀ VINH – TV.HĐQT KIÊM PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Xem thêm phần Thành viên & Cơ cấu Hội đồng quản trị)

**BÀ: BÙI THỊ THỊNH - THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM KẾ TOÁN TRƯỞNG**

(Xem thêm phần Thành viên & Cơ cấu Hội đồng quản trị)

Những thay đổi trong ban điều hành:

Trong năm 2020, Ban điều hành công ty không có sự thay đổi.



# TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2020 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2021

## 1. TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI BƯỚC VÀO NĂM KẾ HOẠCH 2020

### A. THUẬN LỢI :

Hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản đang ngày càng hoàn thiện theo hướng phát triển bền vững. Do đó, dự kiến năm 2020 thị trường phát triển ổn định, không có nguy cơ xảy ra bong bóng bất động sản;

Kinh tế vĩ mô tăng trưởng vững chắc, dân số trẻ, dòng vốn FDI, kiều hối, du lịch,... đều phát triển mạnh nên bất động sản 2020 có điều kiện để phát triển.

Định hướng của tỉnh BR - VT về phát triển du lịch cũng góp phần không nhỏ cho bất động sản du lịch nói riêng và ngành bất động sản tại BR – VT có những bước phát triển mới.

Nhà nước đã có những phương án kịp thời chung tay hỗ trợ doanh nghiệp vượt qua đại dịch, giúp doanh nghiệp giảm bớt một phần khó khăn do đại dịch gây ra.

Ngoài ra, sự phát triển của khu lọc hóa dầu Long Sơn và các khu công nghiệp; Sự quan tâm của các nhà đầu tư lớn vào bất động sản Bà Rịa – Vũng Tàu đã làm thức tỉnh thị trường tại đây sau nhiều năm trầm lắng.

Sang năm 2020 thị trường bất động sản đang tiếp tục sự khởi sắc, ở các thành phố lớn như Hà Nội, TP Hồ Chí Minh đã lan ra các tỉnh thành khác trong đó có Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công ty đã chuẩn bị được một số quỹ đất tương đối tốt cho sự phát triển lâu dài của Doanh nghiệp.

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

### B. KHÓ KHĂN :

Hệ thống các văn bản pháp lý liên quan đến thị trường bất động sản còn chưa đồng bộ. Hành lang pháp lý điều chỉnh thị trường bất động sản, từ công tác đầu tư xây dựng, giao dịch đến quản lý sử dụng bất động sản chậm được hoàn thiện, còn chông chéo; nhiều vấn đề phát sinh từ thực tiễn, bất cập của cơ chế chính sách nhưng chưa được bổ sung, sửa đổi kịp thời dẫn đến thị trường bất động sản chưa được quản lý và kiểm soát một cách hiệu quả.

Thị trường đang phải đối mặt với nhiều khó khăn khi phải chờ đợi nhiều bộ Luật, văn bản liên quan trong giai đoạn điều chỉnh, hoàn thiện như Luật Quy hoạch, Đất đai, Nhà ở, Xây dựng, kinh doanh bất động sản...

Những khó khăn trong thủ tục đầu tư và cấp phép dự án mới. Việc các cơ quan chức năng chậm phê duyệt cấp phép xây dựng hay tạm dừng các dự án đang triển khai để rà soát, kiểm tra... làm nguyên nhân dẫn đến giảm nguồn cung, kéo theo lượng giao dịch bất động sản cũng giảm. Mặt khác, công tác quy hoạch, đền bù, phê duyệt dự án... đều bị siết chặt trong khi nhu cầu triển khai dự án của nhà đầu tư lại rất cao.

Dịch Covid 19 đã xuất hiện và hành hoành trên toàn thế giới nói chung và ở Việt nam nói riêng, đã gây ra ảnh hưởng vô cùng to lớn cho hoạt động sản xuất kinh doanh các doanh nghiệp. Nhiều nước trong năm qua tăng trưởng kinh tế âm. Công ty ta cũng bị ảnh hưởng không nhỏ.

Thị trường căn hộ du lịch (Condotel) đang phát triển nhưng chính sách và pháp luật nhà nước cho loại hàng hoá này chưa được đưa ra kịp thời làm cho hoạt động của thị trường condotel thiếu định hướng. Hiện nay nhà nước đã tổ chức nhiều cuộc hội thảo nhằm sớm đưa ra hành lang chính sách mới cho loại hình sản phẩm này.

Tình trạng phân lô bán nền tràn lan. Thị trường Bất động sản qua vụ việc công ty địa ốc Alibaba và một số công ty khác cũng phần nào làm giảm lòng tin của các nhà đầu tư. Tuy nhiên, đây cũng là thuận lợi cho các chủ đầu tư và dự án có pháp lý rõ ràng và uy tín như HODECO.

## TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2020 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2021

---

Nhiều nhà đầu tư bất động sản đang đổ xô vào đầu tư ở Vũng Tàu làm cho nguồn cung đang vượt cầu ở một số phân khúc. Dự báo có thể cuối năm nay đến đầu năm tới có thể có sự cạnh tranh phức tạp của thị trường có thể dẫn tới khủng hoảng với quy mô nhỏ hơn trong ngắn hạn.

### 2. NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH KT-XH BƯỚC VÀI NĂM KẾ HOẠCH 2021

#### A. THUẬN LỢI :

Hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản đang ngày càng hoàn thiện theo hướng phát triển bền vững. Do đó, dự kiến năm 2021 thị trường phát triển ổn định, không có nguy cơ xảy ra bong bóng bất động sản;

Kinh tế vĩ mô tăng trưởng vững chắc, dân số trẻ, dòng vốn FDI, kiều hối, du lịch,... đều phát triển mạnh nên bất động sản 2021 có điều kiện để phát triển.

Định hướng của tỉnh BR - VT về phát triển du lịch cũng góp phần không nhỏ cho bất động sản du lịch nói riêng và ngành bất động sản tại BR – VT có những bước phát triển mới. Tuy vậy hành lang pháp lý cho thị trường Condothel vẫn chưa được nhà nước xây dựng và ban hành nên việc đầu tư và kinh doanh các sản phẩm này vẫn còn có nhiều vướng mắc.

Nhà nước đã có những phương án kịp thời chung tay hỗ trợ doanh nghiệp vượt qua đại dịch, giúp doanh nghiệp giảm bớt một phần khó khăn do đại dịch gây ra.

Sự triển khai rầm rộ của khu lọc hóa dầu Long Sơn và các khu công nghiệp; Sự quan tâm của các nhà đầu tư lớn vào bất động sản Bà Rịa – Vũng tàu đã làm thức tỉnh thị trường tại đây.

Công ty đã chuẩn bị được một số quỹ đất tương đối tốt cho sự phát triển lâu dài của Doanh nghiệp.

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

#### B. KHÓ KHĂN :

Hệ thống các văn bản pháp lý liên quan đến thị trường bất động sản còn chưa đồng bộ. Hành lang pháp lý điều chỉnh thị trường bất động sản, từ công tác đầu tư xây dựng, giao dịch đến quản lý sử dụng bất động sản chậm được hoàn thiện, còn chông chéo; nhiều vấn đề phát sinh từ thực tiễn, bất cập của cơ chế chính sách nhưng chưa được bổ sung, sửa đổi kịp thời.

Thị trường đang phải đối mặt với nhiều khó khăn khi phải chờ đợi nhiều bộ Luật, văn bản liên quan trong giai đoạn điều chỉnh, hoàn thiện như Luật Quy hoạch, Đất đai, Nhà ở, Xây dựng, kinh doanh bất động sản...

Những khó khăn trong thủ tục đầu tư và cấp phép dự án mới, công tác quy hoạch, đền bù, phê duyệt dự án... đều bị siết chặt trong khi nhu cầu triển khai dự án của nhà đầu tư lại rất cao.

Dịch Covid 19 tiếp tục hành hoành trên toàn thế giới nói chung và ở Việt nam nói riêng, gây ra ảnh hưởng vô cùng to lớn cho hoạt động sản xuất kinh doanh các doanh nghiệp, Công ty ta cũng tiếp tục bị ảnh hưởng không nhỏ.

Sang năm 2021, thị trường bất động sản vẫn tiếp tục sự khởi sắc, ở các thành phố lớn như Hà nội, TP Hồ Chí Minh đã lan ra các tỉnh thành khác ; nhiều nhà đầu tư bất động sản đang đầu tư ở Vũng tàu làm cho nguồn cung đang vượt cầu ở một số phân khúc. Dự báo có thể cuối năm nay đến đầu năm tới có thể có khủng hoảng mới của thị trường với quy mô nhỏ hơn trong ngắn hạn.

# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020

## 1. CÁC MỤC TIÊU ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2020

### DỰ ÁN FUSION SUITES VŨNG TÀU

Đã thành lập chi nhánh để quản lý vận hành; Đang hoàn thiện các khâu cuối cùng và đã đưa vào vận hành khai thác. Đã chuyển nhượng 76/100 căn.

Mặc dù sau khi khai trương, việc kinh doanh của khách sạn bị ảnh hưởng vô cùng to lớn bởi đại dịch Covid-19; sau đó lại tái xuất hiện vào tháng 7 ở Đà Nẵng và tháng 12 ở Hải Dương tuy vậy đội ngũ cán bộ vận hành và các bộ phận của Công ty phụ trách lĩnh vực này đã phối hợp chặt chẽ nên kết quả kinh doanh có thể nói là chấp nhận được. Doanh thu năm 2020 đạt 60,5 tỷ, lợi nhuận đạt: 3,6 tỷ.

### DỰ ÁN ECOTOWN PHÚ MỸ

Hoàn thành công tác thi công, đã phân lô giải thửa. Đã hoàn thành công tác chuyển nhượng cơ bản số lượng căn nhà liền kề; hiện chỉ còn 6 căn liền kề chưa bán. Đang hoàn thiện các thủ tục để tiến hành xây thô khoảng 200 căn nhà này trong năm 2021.

Khu nhà ở xã hội trong dự án này cũng đang được hoàn thiện các thủ tục đầu tư.

### DỰ ÁN KHU NHÀ Ở PHÍA TÂY ĐƯỜNG 3/2

Hoàn thành hạ tầng kỹ thuật trên phần đất công ty nhận chuyển nhượng và đấu giá, xây thô 51 căn liền kề. Đã tiến hành kinh doanh các căn biệt thự và liền kề. Đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án lô.

### DỰ ÁN ĐẠI DƯƠNG

Đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch 1/500 và xin phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật..

Đã nhận chuyển nhượng dự án Khu du lịch Đại Dương bằng hình thức nhận chuyển nhượng 100% cổ phần của Công ty CP Đầu tư Xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu (đơn vị sở hữu 100% dự án Khu du lịch Đại Dương).

### DỰ ÁN THE LIGHT CITY

Đã khởi công xây dựng dự án giai đoạn 1 vào ngày 04/9/2019. Đã đầu tư cơ bản xong hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh. Đang triển khai thủ tục xây dựng các lô liền kề. Đang liên hệ sở TNMT để thực hiện công tác giao phần đất xen kẽ và chuyển mục đích sử dụng đất.

### DỰ ÁN KHU NHÀ Ở ĐỒI NGỌC TƯỚC II

Kết hợp với UBND P8, Tp.VT, trung tâm quỹ đất giải quyết việc lấn chiếm đất của ông Trần Trọng Phú, riêng đất ông Lâm Văn Xinh đã phối hợp với Thanh tra và UBND Tỉnh giải quyết xong.

Đang thực hiện các thủ tục để cấp chủ quyền cho các căn biệt thự đủ điều kiện.

Đã triển khai làm đường số 1 và 8 và kinh doanh ...lô;

Công ty cũng đang triển khai thủ tục điều chỉnh quy hoạch 1/500

# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020

## DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ PHƯỚC THẮNG

Đang làm việc với UBND p12 để họp dân, ký trích đo với các hộ dân. Cung cấp hồ sơ trích lục và tiến hành các thủ tục chuẩn bị đầu tư khác.

Đang làm việc với UBND Tp.Vũng Tàu để làm thủ tục thu hồi đất.

## CÁC DỰ ÁN KHÁC:

Dự án Đông 3/2, dự án khu nhà ở xã hội Phú Mỹ, chung cư đường Thống nhất nối dài. Khu biệt thự núi lớn ... đang triển khai theo kế hoạch; tiến hành làm chủ quyền tại các dự án như Chung cư Bình Giã; Chung cư Bình An....

## CÁC NỘI DUNG KHÁC: Công tác hành chính nhân sự:

Xây dựng lại hệ thống tổ chức công ty, chức danh các bộ máy công ty.

Đang duy trì hệ thống quản lý KPI nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng lao động.

Xây dựng hệ thống thang bảng lương, dựa trên hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty áp dụng cùng với KPI.

## 2. CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2020	KẾT QUẢ SXKD 2020	TỶ LỆ ĐẠT ĐƯỢC (%)
Giá trị sản lượng	1.500	1.462	98
Doanh thu	1.030	848	82,3
Lợi nhuận trước thuế	250	288,6	115,4
Cổ tức dự kiến	20%	20%	cp
Thu nhập bình quân	12 triệu đồng/người/tháng	12 triệu đồng/người/tháng	
Nộp ngân sách		109	

## PHÂN TÍCH CỤ THỂ NGUYÊN NHÂN DẪN ĐẾN VIỆC VƯỢT CÁC CHỈ TIÊU SO VỚI KẾ HOẠCH VÀ SO VỚI NĂM LIỀN KỀ:

- Sự quyết tâm thống nhất một lòng, con người HODECO tràn đầy nhiệt huyết quyết tâm vượt chông gai, thử thách.
- Khách hàng, đối tác luôn tin tưởng, đồng hành cùng công ty trên cơ sở thương hiệu được khẳng định qua 30 năm hình thành và phát triển
- Sự quan tâm, chỉ đạo, tháo gỡ các vướng mắc trong quá trình triển khai dự án của các cơ quan, sở, ban, ngành

## 3. CÔNG TÁC XÃ HỘI

Trong năm Công ty đã tham gia tích cực công tác xã hội, tham gia các chương trình ủng hộ quỹ chống dịch covid, 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.

Trong năm 2020 Công ty đã dành trên 1.780 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội.

# KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

---

## 1. CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU TRONG NĂM 2021

Hoàn tất công tác xác lập chủ quyền cho các căn hộ khu chung cư Bình An, chung cư Bình Giã Resident cho khách hàng.  
Dự án Khu nhà ở phía Tây đường 3/2  
Tiếp tục các công tác đầu tư kinh doanh phần còn lại.

### DỰ ÁN FUSION SUITES VŨNG TÀU

Hoàn thiện đội ngũ quản lý và chương trình kinh doanh linh động và sáng tạo để khai thác tốt dự án.  
Dự án ecotown Phú Mỹ  
Hoàn thành các thủ tục pháp lý để tiếp tục kinh doanh các căn còn lại, triển khai xây dựng khoảng 200 căn liên kế, hoàn thiện thủ tục đầu tư và kinh doanh 02 lô nhà ở xã hội.

### DỰ ÁN KHU DU LỊCH ĐẠI DƯƠNG (ANTARES)

Hoàn thành thủ tục đầu tư, khởi công và hoàn chỉnh toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án. Xem xét chuyển nhượng một phần dự án.

### DỰ ÁN KHU NHÀ Ở HẢI ĐĂNG (GIAI ĐOẠN 1) – THE LIGHT CITY

Hoàn thành công tác thi công hạ tầng kỹ thuật tại dự án, xây các khu liên kế và khu công viên. Tìm đối tác để triển khai các công trình công cộng như trường học, nhà trẻ, bệnh viện.... Đưa vào kinh doanh trong quý II/2021. Tiếp tục tích lũy thêm quỹ đất cho giai đoạn 2.

### DỰ ÁN CHUNG CƯ ĐƯỜNG THỐNG NHẤT, VÀ CÁC DỰ ÁN KHÁC

Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư. Sẵn sàng khởi công dự án trong năm.

### DỰ ÁN HODECO SEAVILLAGE

Thực hiện điều chỉnh quy hoạch 1/500. Xem xét chuyển nhượng các nền biệt thự hoặc một phần dự án HODECO Seavillage trong năm 2021.

### CÁC DỰ ÁN KHÁC

Dự án khu đô thị Phước thắng ở phường 12 TP Vũng Tàu tập trung vào công tác chuẩn bị đầu tư gồm: hồ sơ dự án, thiết kế, thủ tục thu hồi đất, giao đất; Đền bù giải phóng mặt bằng.

Triển khai công tác chuẩn bị đầu tư cho dự án ở Núi lớn và dự án Vũng Tàu Wonderland khi điều kiện cho phép.

Triển khai công tác chuẩn bị cho dự án nhà ở xã hội Phú Mỹ 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. Dự kiến mở bán các lô G&I trong năm 2020.

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

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.

# KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

## VỀ TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ:

Hoàn chỉnh việc thành lập các chi nhánh là của Công ty: chi nhánh Quản lý, kinh doanh khách sạn HODECO; công ty giải trí du lịch Đại dương Vũng Tàu; Công ty Atares Vũng Tàu (quản lý dịch vụ du lịch).

Đưa vào triển khai hệ thống KPI, xây dựng lại thang bảng lương theo đúng vị trí, khả năng của CBNV. Cơ cấu, sắp xếp lại nhân sự công ty.

## 2. CÁC CHỈ TIÊU PHẤN ĐẤU CHỦ YẾU

Giá trị sản lượng : 1900 tỷ đồng. (bằng 142% TH 2019)

Doanh thu : 1.300 tỷ đồng (bằng 152 % TH 2019)

Lợi nhuận trước thuế : 320 tỷ đồng (bằng 111% TH 2019)

Thu nhập bình quân : 12 triệu đồng/người/tháng

Dự kiến chia cổ tức : 15-20% bằng cổ phiếu

## 3. 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 2021 Công ty sẽ dành khoảng 1.200 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội.

## 4. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH GIAI ĐOẠN 2021 – 2023

CHỈ TIÊU	NĂM 2021	NĂM 2022	NĂM 2023
Doanh thu	1.300	1634	2022
L.N T thuế	320	392	478
Lợi nhuận sau thuế	256	314	382

## 5 . CÁC BIỆN PHÁP THỰC HIỆN :

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

Tập trung đầu tư các dự án có trọng điểm, tránh đầu tư dàn trải, cơ cấu lại danh mục dự án. Cân bằng chính sách đầu tư nhằm đảm bảo doanh thu và lợi nhuận kỳ vọng.

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 lợi nhuận trong sản xuất kinh doanh.

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

# KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

---

đảm đương được các nhiệm vụ trong tương lai.

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

Nâng cao an toàn lao động trên các công trình.

Đảm bảo duy trì tốt lưu chuyển của dòng tiền. Tăng tích lũy để cơ cấu lại các nguồn vốn.

Tổ chức hưởng ứng các hoạt động chào mừng các ngày lễ trong năm, đặc biệt là chương trình kỷ niệm 30 năm ngày thành lập công ty; Khẳng định thị thế thương hiệu HODECO sau 30 năm hình thành và phát triển. 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

# NGƯỜI LAO ĐỘNG VÀ NHỮNG CHÍNH SÁCH CHUNG



*“Yếu tố con người là nhân tố quan trọng nhất để phát triển công ty bền vững”  
Chính vì lẽ đó, công ty vô cùng chú trọng phát triển và nuôi dưỡng nguồn nhân lực*

Số lượng cán bộ công nhân viên của công ty tính đến thời điểm ngày 31/12/2021: gồm: 98 người.  
(Chỉ tính văn phòng công ty ; không tính Xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch và chi nhánh Quản lý kinh doanh khách sạn HODECO).

## THEO CẤP QUẢN LÝ

QUẢN LÝ	NHÂN VIÊN
19 người	79 người

## THEO TRÌNH ĐỘ HỌC VẤN

TRÊN ĐẠI HỌC	ĐẠI HỌC, CAO ĐẲNG	TRUNG CẤP	LAO ĐỘNG PHỔ THÔNG
05 người	76 người	10 người-	14 người

Ưu tiên phát triển đội ngũ nhân lực trẻ năng động, phù hợp với xu thế hiện đại.

Liên tục cập nhật và đào tạo định kỳ các kỹ năng chuyên môn mới phù hợp với yêu cầu công việc. Sắp xếp vị trí công việc phù hợp với năng lực chuyên môn của nhân viên.

Nâng cao chính sách và các chế độ đãi ngộ cả về vật chất lẫn tinh thần cho người lao động như: lương, thưởng và du lịch định kỳ, các chương trình giao lưu sinh hoạt tập thể, chế độ khám sức khỏe, chế độ ..v....v..

Khen thưởng kịp thời các cá nhân có thành tích x.uất sắc đột xuất trong công tác sản xuất kinh doanh.

Năm 2020, nhiều CB-CNV Công ty đã được bình xét nhiều danh hiệu khen thưởng vì thành tích xuất sắc trong lao



# NGƯỜI LAO ĐỘNG VÀ \_\_\_\_\_

## NHỮNG CHÍNH SÁCH CHUNG

động sản xuất kinh doanh. Cụ thể: Khen thưởng tập thể: Có 06 tập thể hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, được công nhận “Tập thể lao động tiên tiến”. Trong đó có 01 tập thể hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ và 01 tập thể được đề nghị UBND Tỉnh danh hiệu “Tập thể lao động xuất sắc” và đề nghị UBND Tỉnh tặng Bằng khen.

Khen thưởng cá nhân, công nhận lao động tiên tiến cho 105 cá nhân hoàn thành tốt nhiệm vụ, chiến sỹ thi đua cấp cơ sở cho 12 cá nhân, tặng giấy khen cho 39 cá nhân hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ. Công ty đang đề xuất lên cấp trên xem xét tặng bằng khen cho 5 cá nhân.

Trong năm 2020 với sự nỗ lực cố gắng của tập thể lãnh đạo và CBCNV, công ty đã ổn định sản xuất và hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ kinh tế - chính trị của mình.

# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## 1. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2019	NĂM 2020	% TĂNG GIẢM
Tổng giá trị tài sản	2.463,3	3.332,3	135,3
Doanh thu thuần	824,5	839	101,8
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	178,3	289,6	162,4
Lợi nhuận khác	5,4	-0,94	-17,4
Lợi nhuận trước thuế	183,7	288,7	157,16
Lợi nhuận sau thuế	146	231,3	158,4
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	15% (*)	15% (*)	

### GHI CHÚ:

(\*) Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức năm 2020 sẽ được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2021

Nguồn dữ liệu từ báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất đã kiểm toán năm 2020

## 2. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Đơn vị tính: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2019	NĂM 2020
<b>CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN</b>		
Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn	2,42	1,22
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	1,22	0,29
<b>CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN</b>		
Hệ số: Nợ/Tổng tài sản	0,51	0,66
Hệ số: Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,04	1,92
<b>CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG</b>		
Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,83	0,29
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,44	0,25
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	15% (*)	15% (*)
<b>CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI</b>		
Hệ số: Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	14,83	27,57
Hệ số : Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	13,20	20,25
Hệ số: Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	6,47	6,94
Hệ số: Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	16,78	34,52

### GHI CHÚ:

Nguồn dữ liệu từ báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất đã kiểm toán năm 2020

## CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN TRONG NĂM



### DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ TRẦN PHÚ

o Giá trị đầu tư trong năm: 14,92 tỷ đồng

#### Quy mô dự án:

- Diện tích đất: 13.287,2 m<sup>2</sup>
- Phát triển: Khu biệt thự cao cấp trên Núi Lớn, bao gồm :
  - o 23 căn biệt thự
  - o 01 khu tiện ích dịch vụ và bãi đỗ xe công cộng
  - o Tổng mức đầu tư: 192 tỷ đồng

#### Tình hình thực hiện dự án:

Đang hoàn thiện các thủ tục cần thiết để khởi công dự án vào thời điểm thích hợp

### DỰ ÁN HẢI ĐĂNG THE LIGHT CITY

o Giá trị đầu tư trong năm: 360,143 tỷ đồng

#### Quy mô dự án:

- Diện tích đất: 27,2 ha.
- Dự án bao gồm:
  - o 490 căn nhà liền kề (51.702 m<sup>2</sup>) có diện tích từ 100 – 157 m<sup>2</sup>
  - o 213 căn biệt thự (68.193 m<sup>2</sup>) có diện tích từ 239 – 385 m<sup>2</sup>
  - o Khoảng 400 căn hộ chung cư (6.774 m<sup>2</sup>)
  - o Còn lại là phần diện tích xây dựng các công trình công cộng, cây xanh,...
  - o Tổng mức đầu tư: 2.402 tỷ đồng

#### Tình hình thực hiện dự án:

Đang tiến hành hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và khung thô các dãy nhà liền kề, hoàn thành tiến độ đã công bố của dự án.

## CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN TRONG NĂM



### DỰ ÁN KHU NHÀ Ở TÂY 3/2

o Giá trị đầu tư trong năm: 93,8 tỷ đồng

#### Quy mô dự án:

- Diện tích đất: 63.347,8 m<sup>2</sup>. Trong đó, diện tích xây dựng: 41.593,2 m<sup>2</sup>
- Dự án bao gồm:
  - o 96 nhà liền kề
  - o 114 biệt thự, nhà vườn
- o Tổng mức đầu tư: 493,3 tỷ đồng

#### Tình hình thực hiện dự án:

Dự án đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và khung thô các dãy nhà liền kề, hoàn thành tiến độ đã công bố của dự án.



### DỰ ÁN ĐẠI DƯƠNG ANTARES

o Giá trị đầu tư trong năm: 250,569 tỷ đồng

#### Quy mô dự án:

- Diện tích đất: 195.942 m<sup>2</sup>
- Dự án bao gồm 3 khu chính:
  - o Khu căn hộ du lịch nghỉ dưỡng: 45.107 m<sup>2</sup>
  - o Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng: 25.541 m<sup>2</sup>
  - o Khu tổ hợp khách sạn 5 sao: 81.104 m<sup>2</sup>
- o Ngoài ra là phần diện tích đường giao thông (32.775 m<sup>2</sup>), công viên hồ trung tâm (11.410 m<sup>2</sup>)
- o Tổng mức đầu tư: 4.300 tỷ đồng

#### Tình hình thực hiện dự án:

- o Đang điều chỉnh quy hoạch 1/500
- o Đang làm bờ kè cho khu vực bãi biển
- o Hoàn thành tiến độ đã công bố của dự án

# CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN TRONG NĂM



## DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ ĐỒI NGỌC TƯỚC 2

o Giá trị đầu tư trong năm: 4,69 tỷ đồng

### Quy mô dự án:

- Diện tích đất: 250.609,7 m<sup>2</sup>. Trong đó, diện tích đất ở: 93.786 m<sup>2</sup>.

- Dự án bao gồm:

o Diện tích đất dịch vụ du lịch, giải trí: 35.669,6 m<sup>2</sup>.

o Diện tích cây xanh: 12.283 m<sup>2</sup>

o Diện tích đất giao thông: 34.448,5 m<sup>2</sup>

- Phát triển:

o 165 nền biệt thự, nhà vườn với diện tích từ 300m<sup>2</sup> - 700 m<sup>2</sup>

o 40 nền liền kề

o Tổng mức đầu tư: 661,62 tỷ đồng

### Tình hình thực hiện dự án:

Đang tiếp tục triển khai hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đưa vào kinh doanh. Công ty hoàn thành tiến độ đã công bố của dự án

## DỰ ÁN FUSION SUITES VUNG TAU

o Giá trị đầu tư trong năm: 40,709 tỷ đồng

### Quy mô dự án:

- Diện tích đất: 1.968,3 m<sup>2</sup>

- Tổng diện tích sàn: 25.746 m<sup>2</sup>

- Phát triển:

o 100 căn hộ du lịch và 71 phòng khách sạn và các tầng dịch vụ

o 20 tầng và 1 tầng hầm

o Tổng mức đầu tư: 500 tỷ đồng

### Tình hình thực hiện dự án:

Fusion Suites Vũng Tàu chính thức khai trương ngày 16/7/2020 sau nửa năm chạy thử. Hoàn thành tiến độ đã công bố của dự án.

Khách sạn vinh dự đón nhận đạt chuẩn 4\* từ Tổng cục du lịch Việt Nam. Dự án được xem là điểm đến lý tưởng của khách du lịch Vũng Tàu và là ngôi sao của khu vực Bãi Trước thành phố.

# HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

---

**T**rong năm 2020, công ty đã hoàn thành việc thanh toán tiền cho phía đối tác để nhận sở hữu 100% cổ phần tại Công ty CP dịch vụ giải trí đại dương Vũng Tàu - công ty sở hữu dự án Khu du lịch Đại Dương Vũng Tàu với diện tích 19.5ha. Thông qua việc sở hữu 100% cổ phần Công ty CP dịch vụ giải trí đại dương Vũng Tàu công ty có quyền phát triển dự án mà công ty con sở hữu.

Trong năm 2020, công ty cũng đã tăng cường việc trích lập quỹ đất tại The Light city giai đoạn 1 và 2; Làm việc với các cơ quan ban ngành liên quan để đẩy nhanh tiến độ công tác thu hồi đất tại Phước Thắng... Ngoài ra, Ban điều hành công ty cũng đang nỗ lực tìm kiếm các quỹ đất phù hợp với định hướng chiến lược của công ty để tiến hành nhận chuyển nhượng.

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG

---

### 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 Bình Giã, Fusion suites Vũng Tàu...

Năm 2020, doanh thu đạt: 41,4 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt: 0,2 tỷ đồng.



#### **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HODECO**

Với kinh nghiệm nhiều năm sản xuất bê tông cung cấp cho các công trình công nghiệp và dân dụng, Công ty chuyên sâu trong lĩnh vực: xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng, Sản xuất ống cống ly tâm, gạch vỉa hè, gạch bê tông nhẹ. Sản xuất bột trét tường đặc biệt là chuyên sâu về cung cấp bê tông tươi. Trong những năm qua, Công ty đã không ngừng phấn đấu vươn lên để trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực này. Qua từng năm hoạt động, Công ty không ngừng phát triển về mọi mặt, uy tín của Công ty ngày càng được nâng cao, thị trường của Công ty không ngừng mở rộng trong và ngoài tỉnh.

Năm 2020, doanh thu đạt: 172,5 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt: 3,7 tỷ đồng.



#### **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG - BẤT ĐỘNG SẢN HODECO**

Lĩnh vực hoạt động chính của công ty là xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp... Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng.... Trong thời gian qua Công ty đã tham gia thi công các công trình như: Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ, khu nhà ở phía Tây đường 3/2, dự án Hải Đăng ...

Năm 2020 doanh thu đạt: 67,8 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt: 0,03 tỷ đồng.

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

## 1. CỔ PHẦN

ĐỐI TƯỢNG	HẠN CHẾ CHUYỂN NHƯỢNG	CHUYỂN NHƯỢNG TỰ DO	TỔNG	TỶ LỆ (%)
I. Cổ đông đặc biệt	-	10.108.148	10.108.148	15,20
Hội đồng quản trị	-	10.015.236	10.015.236	15,06
Nước ngoài	-	-	-	-
Trong nước	-	10.015.236	10.015.236	15,06
Ban Giám đốc(*)	-	-	-	-
Ban kiểm soát	-	92.912	92.912	0,14
Kế toán trưởng(*)	-	-	-	-
Người được UQCBTT(*)	-	-	-	-
II. Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
III. Công đoàn Công ty	-	24.162	24.162	0,04
IV. Cổ đông khác	-	56.383.527	56.383.527	84,77
Trong nước	-	52.325.721	52.325.721	78,67
Cá nhân	-	48.861.269	48.861.269	73,46
Tổ chức	-	3.464.452	3.464.452	5,21
Nước ngoài	-	4.057.806	4.057.806	6,10
Cá nhân	-	458.646	458.646	0,69
Tổ chức	-	3.599.160	3.599.160	5,41
Tổng cộng	-	66.515.837	66.515.837	100,00

### GHI CHÚ:

o Ban giám đốc: gồm ông Lê Viết Liên – TV.HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, ông Đoàn Hữu Hà Vinh – TV.HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

o Kế toán trưởng: Là thành viên Hội đồng quản trị

o Người được ủy quyền Công bố thông tin: Thành viên Hội đồng quản trị

o 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 19/03/2021 do Trung tâm lưu ký chứng khoán TP.Hồ Chí Minh cung cấp.



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

### 2. CƠ CẤU VỐN

DANH MỤC	CỔ ĐÔNG TRONG NƯỚC		CỔ ĐÔNG NƯỚC NGOÀI		TỔNG GIÁ TRỊ	TỶ LỆ (%)
	GIÁ TRỊ	%	GIÁ TRỊ	%		
Tổng vốn đầu tư CSH	624.580.310	93,90	40.578.060	6,10	665.158.370	100
Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-
Cổ đông sáng lập	-	-	-	-	-	-
Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	127.177.550	19,12	-	-	127.177.550	19,12
Cổ đông sở hữu từ 1 đến dưới 5%	123.724.930	18,60	25.325.500	3,81	149.050.430	22,41
Cổ đông sở hữu dưới 1 %	373.436.210	56,14	15.252.560	2,29	388.688.770	58,47
Công đoàn Công ty	241.620	0,04	-	-	241.620	0,04
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-

#### GHI CHÚ:

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 19/03/2021 do Trung tâm lưu ký chứng khoán TP. Hồ Chí Minh cung cấp.

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

Trong năm 2020, vốn đầu tư của chủ sở hữu tăng từ 579 tỷ đồng lên đến 665 tỷ đồng (tăng hơn 85,92 tỷ đồng) do Công ty tiến hành chi trả cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 15%.

### 4. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Tính đến thời điểm hiện nay( 31/03/2021) công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số lượng cổ phiếu quỹ. Trong năm 2020, công ty đã tiến hành 01 đợt mua 640.000 cổ phiếu quỹ và hiện nay công ty đang đăng ký bán toàn bộ số lượng cổ phiếu quỹ đang nắm giữ. Cụ thể như sau:

ĐỢT GIAO DỊCH	THỜI ĐIỂM THỰC HIỆN	GIÁ GIAO DỊCH BÌNH QUÂN	ĐỐI TƯỢNG GIAO DỊCH	SLCP QUỸ ĐÃ MUA/ BÁN
Đợt 1	Tháng 04/2020	16.505	Cổ đông công ty	640.000

### 5. CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Không có.

# BÁO CÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

---

## 1. QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU:

Ưu tiên sử dụng các sản phẩm mới, thân thiện với môi trường, dễ sử dụng như: gạch B-block nhẹ không nung, các sản phẩm tôn, ngói, sơn chống nóng tự nhiên ...v.v...

Áp dụng kỹ thuật mới trong xây dựng thi công các công trình nhà cao tầng, giảm thời gian thi công và tác động xấu ra môi trường (khói bụi, tiếng ồn...), nâng cao mức độ an toàn khi có thiên tai hỏa hoạn.

## 2. TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG:

Tiết kiệm điện năng sử dụng do với định mức đề ra ở các hạng mục công trình. Tăng cường sử dụng các sản phẩm tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng nguồn năng lượng tự nhiên cho các công trình : các sản phẩm sử dụng năng lượng mặt trời, ...

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

Công ty luôn chú trọng và ưu tiên sử dụng các thiết kế ứng dụng tiến bộ trong sử dụng năng lượng tự nhiên, không gian xanh, hệ thống đóng ngắt tự động, cảm ứng tự động trong các công trình chung cư, cao ốc..v.v...

Khuyến khích và hỗ trợ các nghiên cứu, sáng kiến về tiết kiệm năng lượng, thiết kế thân thiện môi trường.

## 3. TIÊU THỤ NƯỚC: (MỨC TIÊU THỤ NƯỚC CỦA CÁC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG NĂM)

Tiết kiệm lượng nước sử dụng so với định mức.

Xây dựng hệ thống xử lý nước đúng tiêu chuẩn, vận hành tự động trong mọi công trình của công ty.

## 4. TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG:

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

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

Phấn đấu hoàn thành trước thời hạn các hạng mục công trình.

Sử dụng các sản phẩm tiết kiệm năng lượng, tận dụng các nguồn năng lượng tự nhiên, chú trọng các công trình tiện ích đi kèm, gia tăng diện tích không gian sạch phục vụ nhu cầu công cộng cho dân cư khu vực lân cận như: công viên, nhà vệ sinh công cộng..v.v..

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

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

## 5. CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động.

Tăng quy mô và lĩnh vực đầu tư sản xuất song song với tăng quy mô sử dụng lao động. Nâng cao trình độ chất lượng lao động, chú trọng công tác đào tạo, xây dựng các chế độ phúc lợi cho nhân viên.

# BÁO CÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

---

Số lượng lao động thường xuyên được công ty sử dụng trung bình trong năm 2020 khoảng 105 người, với mức lương bình quân là 13,5 tr/người.

Tăng lương ổn định hằng năm cho toàn bộ nhân viên.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về an toàn lao động, bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp..

Xây dựng chế độ lương thưởng cạnh tranh, không ngừng nâng cao các chương trình phúc lợi khác cho nhân viên như: du lịch nghỉ dưỡng, hoạt động văn hóa tinh thần mừng Lễ, Tết.

Hỗ trợ các cá nhân phát triển bản thân cả trong công việc chuyên môn lẫn ngoài xã hội.

Duy trì và hỗ trợ các tổ chức đoàn thể của công ty trong các hoạt động chăm sóc tinh thần và gắn kết người lao động, giữ vững tôn chỉ "HODECO là một gia đình".

c) Hoạt động đào tạo người lao động

Theo dõi và đánh giá liên tục khả năng làm việc của nhân viên, lên kế hoạch đào tạo phù hợp với năng lực và công việc chuyên trách.

Hỗ trợ về kinh phí và thời gian học tập.

Bố trí công việc phù hợp với chuyên môn mới, hỗ trợ nhân viên phát huy năng lực bản thân và thăng tiến trong công việc.

## 6. BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Phương châm gắn kết và phát triển bền vững cùng xã hội, công ty luôn xem việc phát triển công ty phải song hành cùng đóng góp cho xã hội.

Đóng góp cho các hoạt động xã hội công ích của địa phương, các phong trào vì môi trường, đền ơn đáp nghĩa, hỗ trợ thiên tai..

Nâng cao chất lượng sản phẩm của công ty, chú trọng về năng lượng sạch, tiết kiệm nhiên liệu và nước, đồng thời gia tăng các tiện ích công cộng đi kèm nhằm phục cộng đồng.

Trong năm, Công ty đã 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, đặc biệt trong năm 2020, công ty tích cực ủng hộ quỹ phòng chống covid-19; hỗ trợ đồng bào miền Trung bị ảnh hưởng do lũ lụt

Trong năm 2020 Công ty đã dành gần 1.530 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội.

## 7. BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN

Không có.



# CHƯƠNG IV

## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## 1. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2016 – 2020 (kể từ ngày 31/03/2018) bao gồm 7 thành viên.

Trong năm 2020, 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:

o 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.

Năm 2020, HĐQT cùng Ban Giám đốc công ty đã tiến hành 12 buổi họp chung nhằm nhận xét, đánh giá tình hình thực tiễn sản xuất kinh doanh của công ty. kiến chỉ đạo trực tiếp đến Ban Giám đốc và tiếp tục theo dõi, giám sát, định hướng và chỉ đạo đối với việc quản lý, điều hành của Ban Giám đốc trong thời gian tới. Cụ thể :

- Chỉ đạo công tác tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2020;
- Chỉ đạo và đưa ra kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2020-2022;
- Phê duyệt các hợp đồng giao dịch với Công ty liên quan;

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

---

- Phê duyệt phương án giao dịch mua lại cổ phiếu quỹ;
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2020;
- Chi trả cổ tức năm 2019;
- Thành lập CTCP Anteres Việt Nam; Giải tỏa hạn chế chuyển nhượng cổ phần và sửa đổi điều lệ Công ty;
- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 lô đất bao gồm: 10.070 m<sup>2</sup> và 7.591,6 m<sup>2</sup> (vị trí đặt nhà máy Công ty bê tông & xây lắp Hodeco và lô đất gần kề) tại Phường 11, TP. Vũng Tàu.
- Chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ thực hiện, bán hàng tại các dự án: Khu biệt thự đồi Ngọc Tước II, The Light City, Hodeco Seavillage, Khu du lịch Đại Dương, Tây 3/2, Ecotown Phú Mỹ...
- Chỉ đạo tiếp tục nghiên cứu, trích lập quỹ đất phục vụ cho sự phát triển trung và dài hạn của Công ty...

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

- Doanh thu : 839 tỷ đồng
- Lợi nhuận : 288,7 tỷ đồng

o 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 một số các nguyên nhân chủ quan và khách quan trong quá trình chỉ đạo triển khai các hoạt động, một số dự án của công ty không được triển khai theo kế hoạch đề ra.

o Vai Trò Lãnh Đạo Của Từng Cá Nhân Trong HĐQT:

Chủ tịch HĐQT không còn kiêm nhiệm chức danh Tổng Giám đốc công ty (từ tháng 5/2019). Việc tách bạch chức danh giúp Chủ tịch Hội đồng quản trị chuyên tâm dành nhiều thời gian để xem xét và đưa ra định hướng cho Công ty tốt hơn.

Có 3/7 thành viên HĐQT đồng thời kiêm nhiệm các chức vụ Lãnh đạo, Quản lý trong Công ty nên các thành viên ý thức được trách nhiệm của mình để phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ mà các cổ đông tin tưởng và giao phó. Trong công tác Lãnh đạo, vai trò cá nhân của từng người là rất quan trọng, không những biết lắng nghe ý kiến, sàng lọc các đề xuất để đưa ra chiến lược của Công ty, mà còn là đầu mối của sự thống nhất quan điểm.

Các thành viên HĐQT trong năm qua đã tham gia đầy đủ các cuộc họp được triệu tập. Tích cực học hỏi để nâng cao trình độ quản lý và chuyên môn nghiệp vụ. Nhiều thành viên năng động sáng tạo trong công việc, luôn đưa ra các ý kiến tranh luận có tính xây dựng cao. Chính vì vậy các cuộc họp Hội đồng quản trị 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.

o Tóm lại:

Năm 2020, công ty vượt qua những khó khăn và thách thức, giữ vững hoạt động, ổn định sản xuất. Lợi nhuận vượt kế hoạch đề ra đã thể hiện một sự cố gắng nỗ lực của tập thể Hội đồng quản trị trong công tác quản trị điều hành. Trong năm 2020, Hội đồng quản trị đã thông qua các nội dung quan trọng:

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
19/NQ-HĐQT	17/02/2020	Tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2020
31/NQ-HĐQT	11/03/2020	Thông qua Kế hoạch SXKD giai đoạn 2020-2022; Hợp đồng giao dịch với Công ty liên quan và giao dịch mua lại cổ phiếu quỹ
46/NQ-HĐQT	29/04/2020	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2019
52/NQ-HĐQT	08/06/2020	Lựa chọn đơn vị kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2020
55/NQ-HĐQT	07/07/2020	Thành lập CTCP Antares Việt Nam; Giải tỏa hạn chế chuyển nhượng cổ phần và sửa đổi Điều lệ Công ty
472/NQ-HĐQT	24/11/2020	Thông qua giao dịch bán cổ phiếu quỹ

Trong năm 2020, 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.

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

Các thành viên HĐQT độc lập hoạt động tích cực, đóng góp nhiều ý kiến vào sự phát triển chung của công ty.

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

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH
1	Nguyễn Quang Đạt	Phụ trách quản trị

## 4. CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Năm 2020, Tiểu ban đã có 12 cuộc họp, tiếp tục thực hiện vai trò tham mưu, hỗ trợ các hoạt động của HĐQT, đóng góp cụ thể, thiết thực vào các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Hiện tại, tiểu ban này đã và đang tiếp tục triển khai dự án dự án Khu du lịch Đại Dương. Đồng thời nghiên cứu nhiều chiến lược đầu tư mới để trình HĐQT xem xét, quyết định.

# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

## 1. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2020, Ban kiểm soát đã chủ động thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty, trên cơ sở các quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế quản trị của Công ty; kế hoạch kiểm tra, giám sát hàng quý, sáu tháng; phân công trách nhiệm cho từng thành viên Ban kiểm soát thực hiện theo các chức trách nhiệm vụ đã được quy định.

Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh; giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019; giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các quy chế nội bộ của Công ty và pháp luật của Nhà nước và công tác tài chính doanh nghiệp.

Tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty.

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

### Kết quả giám sát tình hình kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020

o Kết quả giám sát về mặt tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 của Công ty CP Phát triển nhà BR-VT đã được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét và năm 2020 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP, 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 2020 của Công ty đã được phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động sản xuất 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 hợp nhất.

o Tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020

t

Đơn vị tính: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN		KH 2020	SO SÁNH	
	NĂM 2019	NĂM 2020		TH 2020/2019	TH 2020/KH 2020
Doanh thu	824,5	848,8	1.030	102,9%	82,4%
LNTT	183,7	288,7	250,0	157,2%	115,5%
LNST	146,0	231,3	200,0	158,4%	115,7%



# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

## Phân tích kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2020:

Doanh thu và lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2020 lần lượt đạt 102,9% và 157,2% so với cùng kỳ liền năm trước; và tỷ suất lợi nhuận gộp tăng 15,7% so với thực hiện của năm 2019 nên lợi nhuận sau thuế TNDN vượt 15,7% so với kế hoạch năm 2020.

Về lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty, năm 2020 thị trường BĐS có khởi sắc và dần đi vào ổn định; đặc biệt cơ sở hạ tầng phát triển kết nối Bà Rịa Vũng Tàu với các khu vực trọng điểm như Tp.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Miền Tây,... Sân bay Long Thành đã bắt đầu khởi công, Cảng quốc tế Cái Mép (một trong 19 cảng trên thế giới có đủ khả năng tiếp nhận những tàu siêu lớn) cũng được đầu tư có quy mô khiến thị trường bất động sản ở đây chuyển qua một giai đoạn mới – giai đoạn bùng nổ và cạnh tranh. Giá đất tăng liên tục không có dấu hiệu giảm do các nhà đầu tư từ các vùng lân cận về đây đầu tư mạnh mẽ nhất là phân khúc đất nền.

Năm 2020 cũng là một năm đánh dấu nhiều biến chuyển; đặc biệt là đại dịch covid 19 đã ảnh hưởng rất lớn đến bất động sản đặc biệt là bất động sản du lịch và Công ty cũng không là ngoại lệ.

Bên cạnh đó các chính sách, thủ tục đầu tư, giải phóng mặt bằng trong xây dựng và kinh doanh BĐS cũng được sửa đổi và thắt chặt hơn đã ảnh hưởng không nhỏ đến các Công ty xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Tuy nhiên, nhờ sự linh động, nỗ lực và đoàn kết của HĐQT, Ban Giám đốc trong việc chủ động giải quyết công việc cũng như đẩy nhanh tiến độ dự án cùng với công tác bán hàng linh hoạt và chủ động tại một số dự án triển khai hiệu quả, áp dụng nhiều hình thức quảng bá, tiếp thị đã góp phần vào việc hoàn thành kết quả kinh doanh năm 2020.

Điển hình dự án Ecotown Phú Mỹ, Tây 3/2, Ngọc Tước 2,...

CHỈ TIÊU	2019	2020
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:</b>		
Tỷ suất thanh toán nhanh	0,72	0,29
Tỷ suất thanh toán hiện thời	1,87	1,22
<b>Chỉ tiêu cơ cấu vốn:</b>		
Vốn vay dài hạn/Vốn CSH	0,42	0,40
Vốn vay dài hạn/Tổng tài sản	0,20	0,14
Nợ ngắn hạn/Vốn CSH	0,71	1,51
Nợ ngắn hạn/Tổng tài sản	0,33	0,52
Tổng công nợ/Vốn CSH	1,13	1,92
Tổng công nợ/Tổng tài sản	0,53	0,66
<b>Hiệu quả quản lý:</b>		
ROE %	25,21%	34,77%
ROA %	5,93%	6,94%
Hệ số quay vòng phải thu khách hàng	1,51	1,70
Thời gian trung bình thu tiền khách hàng (ngày)	241	214
Hệ số quay vòng hàng tồn kho (HTK)	0,74	0,37
Thời gian trung bình xử lý HTK (ngày)	495	1.000
Hệ số quay vòng phải trả nhà cung cấp	8,77	4,85
Thời gian trung bình thanh toán cho nhà cung cấp (ngày)	42	75
Hệ số vòng quay tài sản	0,40	0,29
Hệ số vòng quay vốn CSH	0,84	0,73

# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

o Hiệu quả hoạt động SXKD của các Công ty con, Công ty liên kết:

- Công ty CP Bê tông và Xây lắp HODECO (% sở hữu của công ty mẹ: 60%)

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN		TH 2020/2019
	NĂM 2019	NĂM 2020	
Doanh thu	115,4	172,5	149,48%
LNTT	4,0	4,3	107,50%
LNST	3,2	3,7	115,63%
Cổ tức	Đã chia 10%	Dự kiến 10%	

- Công ty CP Xây dựng – Bất động sản HODECO (% sở hữu của CT mẹ: 51%)

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN		TH 2020/2019
	NĂM 2019	NĂM 2020	
Doanh thu	74,1	67,8	91,50%
LNTT	0,2	0,05	25,00%
LNST	0,1	0,03	30,00%
Cổ tức	0%		0%

- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HODECO (% sở hữu của công ty mẹ: 35%)

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN		TH 2020/2019
	NĂM 2019	NĂM 2020	
Doanh thu	42,8	41,4	96,73%
LNTT	0,12	0,41	341,67%
LNST	0,01	0,2	2000,0%
Cổ tức	5%		

- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu (% sở hữu của Cty mẹ: 100%): đang giai đoạn lập hồ sơ đầu tư xây dựng

- Chi nhánh Quản lý Kinh doanh Khách sạn Hodeco (CN Trực thuộc): đưa vào kinh doanh khách sạn năm 2020

- Doanh thu: 49,8 tỷ đồng

- LNTT: (1,2) tỷ đồng.

- Xí nghiệp Dịch vụ & Du lịch (Xí nghiệp trực thuộc)

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN		TH 2020/2019
	NĂM 2019	NĂM 2020	
Doanh thu	10,2	12,3	120,59%
LNTT	0,1	0,05	50,00%
	0,01	0,2	2000,0%
Cổ tức	5%		

# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

---

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

Trong năm 2020, Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban điều hành (BĐH) đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Pháp luật. Cụ thể:

HĐQT và BĐH đã hoạch định mục tiêu, chiến lược hoạt động, xây dựng triển khai kịp thời các chính sách, chủ trương phù hợp theo diễn biến của thị trường. Trong năm, HĐQT đã tiến hành tổ chức các cuộc họp thường kỳ và thống nhất ban hành 06 Nghị quyết (trong đó có 02 Nghị quyết có liên quan đến quyền lợi, trách nhiệm của cổ đông). Các Nghị quyết, quyết định còn lại nhằm chỉ đạo kịp thời, tháo gỡ những vướng mắc nhằm đảm bảo sự hoạt động SXKD của Công ty được hiệu quả.

BĐH thực hiện tốt các 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 cũng như công tác từ thiện và xã hội tại địa phương.

## **Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát (BKS) và Hội đồng quản trị:**

Năm 2020, Trưởng ban và các thành viên Ban kiểm soát đã tham gia tất cả các cuộc họp theo thư mời của HĐQT Công ty; trực tiếp nắm được đầy đủ các nội dung Nghị quyết, các Quyết định của HĐQT và BĐH Công ty một cách đầy đủ.

BKS đã được HĐQT và BĐH 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:**

Trong năm 2020, thời gian bình quân thu tiền của khách hàng tăng (năm 2020/2019: 241/214 ngày) do đó đề nghị Công ty tiếp tục tăng cường các biện pháp thu hồi công nợ, tăng cường công tác quản trị nợ mới phát sinh để hạn chế phát sinh nợ xấu và rủi ro tài chính; đồng thời có trách nhiệm theo dõi và xử lý nợ xấu kịp thời, đảm bảo đúng với các quy định và điều khoản thanh toán trong hợp đồng.

Đề nghị HĐQT chỉ đạo BĐH nghiên cứu, xây dựng và lập Quy chế tài chính (bao gồm cả quy chế bán hàng, chi phí quản lý) nhằm giảm thiểu rủi ro về tài chính, thuế, luật kế toán và giảm chi phí quản lý; nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp.

Đề nghị HĐQT Công ty và BĐH tiếp tục phát huy hiệu quả công tác quản trị, điều hành; kịp thời tiếp tục có các giải pháp quản lý phù hợp, nhằm ổn định và nâng cao hiệu quả hoạt động SXKD của Công ty trong năm 2021.

Đề nghị BĐH Công ty tăng cường sự chỉ đạo, giám sát công tác hoạt động SXKD của Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco nhằm tăng cường chất lượng, hiệu quả và thực hiện tốt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận đã đề ra. Xử lý dứt điểm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho (299 triệu đồng).

# BÁO CÁO QUẢN TRỊ

---

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

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

Kế hoạch thực hiện năm 2020

- Lương và thù lao của HĐQT và BKS được chi trả không quá 2 tỷ đồng

- Tiền thưởng của HĐQT:

o Không được thưởng nếu không hoàn thành kế hoạch.

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

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

- Tiền lương của Ban điều hành: không quá 3,5 tỷ đồng (bao gồm tiền lương của Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách; Tổng Giám đốc, Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng).

### Kết quả thực hiện năm 2020

Thù lao HĐQT và BKS: 1.729 tỷ đồng bằng 86,45% kế hoạch năm. Trong đó:

- Thù lao của HĐQT: 1.378 triệu đồng

- Thù lao của BKS là: 312 triệu đồng

- Phụ trách quản trị: 39 triệu đồng

Tiền lương Ban điều hành: 3.318 triệu đồng, bằng 94,8% kế hoạch năm.

Tiền thưởng và các khoản phụ cấp khác của Ban điều hành: 1.594,5 triệu đồng.

Tiền thưởng HĐQT và các cán bộ chủ chốt của công ty: 4,954 tỷ đồng (sẽ được lấy ý kiến tại đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020).

### Kế hoạch thực hiện năm 2021

Căn cứ vào nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của công ty năm 2021; HĐQT kính trình đại hội đồng cổ đông phê duyệt mức thù lao HĐQT, BKS và tiền thưởng cho HĐQT năm 2021 như sau:

- Thù lao của HĐQT và BKS được chi trả không quá 2,2 tỷ đồng

- Tiền lương của Ban điều hành: không quá 5 tỷ đồng. Các khoản thưởng (nếu có) theo quy chế lương, thưởng dành cho cán bộ nhân viên công ty và sẽ được báo cáo tại đại hội cổ đông thường niên năm 2022.

- Tiền thưởng của HĐQT và các cán bộ chủ chốt của công ty

o Không được thưởng nếu không hoàn thành kế hoạch

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

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

### GHI CHÚ:

Kế hoạch thực hiện năm 2021 sẽ được lấy ý kiến tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2021.

# BÁO CÁO QUẢN TRỊ

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

NGƯỜI GIAO DỊCH	QUAN HỆ VỚI NGƯỜI NỘI BỘ	SLCP ĐẦU KỲ		SLCP CUỐI KỲ		LÝ DO TĂNG, GIẢM
		SLCP	TỶ LỆ	SLCP	TỶ LỆ	
Đoàn Hữu Thuận		4,907,580	8,47	6,218,717	9,35	- Mua 500,000 cổ phiếu; - Được nhận thêm 811,137 cổ phiếu trả cổ tức năm 2019
Lê Viết Liên		1,363,164	2,35	2,294,988	3,45%	- Mua 200,000 cổ phiếu; - Mua 169,000 cổ phiếu; - Mua 303,000 cổ phiếu; - Được nhận thêm 259,824 cổ phiếu trả cổ tức năm 2019
Đoàn Hữu Hà Vinh		647,035	1,12	1,144,089	1,72	- Mua 400,000 cổ phiếu - Được nhận thêm 97,054 cổ phiếu trả cổ tức năm 2019
Bùi Thị Yến	Em gái bà Bùi Thị Thịnh – TV.HĐQT kiêm Kế toán trưởng	22,331		4930	0,007	- Bán 20,000 cổ phiếu - Được nhận thêm 2599 cổ phiếu trả cổ tức năm 2019
Trần Minh Chính		2,527,830	4.36	13,893,138	21,090	- Mua 10,528,740 cổ phiếu - Được nhận thêm 836,568 cổ phiếu trả cổ tức năm 2019
LUCERNE ENTERPRISE LTD		5,022,912	8,67	2	0,00	- Bán 5,022,910 cổ phiếu
Ông Nguyễn Quang Đạt	Phụ trách Quản trị Công ty	6971	0	58,016	0,088	- Mua 50,000 cổ phiếu - Được nhận thêm 1045 cổ phiếu trả cổ tức năm 2019
Bà Bùi Thị Thịnh	TV HĐQT kiêm Kế Toán trưởng Công ty	396,361	0,60	405,814	0,61	- Bán 50,000 cổ phiếu - Được nhận thêm 59,453 cổ phiếu trả cổ tức năm 2019

# BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Ông Hồ Diên Tiếu	Trưởng BKS Công ty	11,627	0,018	1	0	- Bán 13,370 cổ phiếu - Được nhận thêm 1744 cổ phiếu trả cổ tức năm 2019 (Ghi nhận vào ngày 04/01/2021)
Ông Đoàn Hữu Hải	Em trai Ông Đoàn Hữu Thuận (CT HĐQT Công ty)	251,709	0,382%	89,465	0,136%	- Bán 199,960 cổ phiếu - Được nhận thêm 37,756 cổ phiếu trả cổ tức năm 2019 (ghi nhận vào ngày 22/01/2021)
Bà Hoàng Thị Hương		306	0	876,210	1,330%	- Mua 3,525,904 cổ phiếu - Bán 2.650.000 cổ phiếu - Được nhận thêm 45 cổ phiếu trả cổ tức năm 2019

## C. HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ:

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

Trong năm 2020, 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 Xây dựng – Bất động sản HODECO: Thi công phần thô nhà liền kề tại dự án Khu nhà ở phía Tây đường 3/2; tiếp tục xây dựng dự án Ecotown Phú Mỹ; thực hiện hạng mục san nền Khu nhà ở Hải Đăng – The light city; thực hiện hạng mục Giao thông và cây xanh Khu nhà ở Hải Đăng – The light city.

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HODECO: tiếp tục xây dựng dự án Fusion suites; thi công hạng mục kè chắn sóng tại dự án KDL Đại Dương.

Công ty CP Bê tông & Xây lắp HODECO: tiếp tục làm hạ tầng kỹ thuật Khu Nhà ở Phía Tây đường 3/2; thực hiện hạng mục san nền Khu nhà ở Hải Đăng – The light city; thực hiện hạng mục Giao thông và cây xanh Khu nhà ở Hải Đăng – The light city.

# QUẢN TRỊ 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.

## - Rủi ro luật pháp

Hoạt động kinh doanh của Công ty bị chi phối bởi các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Công ty, trong đó phải kể đến Luật đất đai, Luật xây dựng, Luật kinh doanh bất động sản và Luật nhà ở. Hệ thống luật của Việt Nam đã và đang được dần hoàn thiện tuy nhiên, chưa được hoàn chỉnh. Các văn bản dưới luật còn nhiều chông chéo và tính ổn định của văn bản luật chưa cao. Điều này ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

## - Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản

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

## - Đền bù giải tỏa mặt bằng:

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

## - Giá cả nguyên vật liệu đầu vào:

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

# QUẢN TRỊ

---

## RỦI RO & TUÂN THỦ PHÁP LUẬT

### - Rủi ro về môi trường và các rủi ro khác:

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

### - Tuân thủ pháp luật:

Công ty luôn Thực hiện nghiêm túc và đầy đủ các quy định về quản trị công ty





# CHƯƠNG V

## PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

# CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

---

## Định hướng đến năm 2030

HODECO tin tưởng rằng để có thể đem lại giá trị bền vững, lâu dài và cống hiến cho xã hội, trước hết HODECO phải là một công ty tăng trưởng bền vững.

HODECO đẩy mạnh thực hiện nhiều chiến lược phát triển nguồn nhân lực, bảo vệ môi trường, trách nhiệm với xã hội và gia tăng lợi ích cổ đông. Chiến lược phát triển bền vững của HDC đến năm 2030 là đảm bảo sự cân bằng giữa lợi ích của các bên liên quan và hài hoà cả bốn mục đích:

- Tối ưu kinh tế để tăng trưởng một cách hiệu quả và bền vững
- Phát triển nhân sự bền vững
- Có trách nhiệm với xã hội
- Bảo vệ môi trường

Tối ưu kinh tế để tăng trưởng một cách hiệu quả và bền vững

- o Đảm bảo hiệu suất kinh tế và tăng trưởng hiệu quả, bền vững
- o Đóng góp bền vững cho nền kinh tế
- o Tuân thủ chuẩn mực về phát triển dự án, đảm bảo các yếu tố môi trường và xã hội
- o Củng cố năng lực quản trị và quản lý doanh nghiệp
- o Xây dựng HODECO thành một trong những doanh nghiệp đầu tư và phát triển bất động sản tầm cỡ và uy tín hàng đầu Việt Nam

Phát triển nhân sự bền vững

- o Đảm bảo quyền lợi, bình đẳng đối với người lao động
  - o Xây dựng môi trường, văn hóa khích lệ sự đổi mới, sáng tạo
  - o Chú trọng đào tạo và phát triển nguồn nhân lực bền vững
  - o Gắn kết giá trị cá nhân với giá trị văn hóa tổ chức
- Có trách nhiệm với xã hội
- o Phát triển nhiều phân khúc tạo điều kiện cho người dân có chốn an cư
  - o Cập nhật những công nghệ, tư duy đổi mới trong quản lý, lãnh đạo hướng tới xây dựng xã hội và đất nước giàu mạnh.

Bảo vệ môi trường

- o Tiết kiệm điện, nước, giảm thiểu khí thải và tiếng ồn trong các dự án của HDC
- o Kiến tạo các sản phẩm xanh, không gian sống gần gũi với thiên nhiên

## Gắn kết với các bên liên quan

HODECO luôn hướng tới mục tiêu hài hòa lợi ích của các bên liên quan nhằm xây dựng mối quan hệ bền vững dựa trên sự tin cậy, tính minh bạch và chuẩn mực đạo đức của doanh nghiệp. Với mục tiêu có những đổi mới hợp lý trong công tác quản trị, cải tiến sản phẩm, nâng cao chất lượng dịch vụ để có những thành tựu trong tăng trưởng kinh tế, đóng góp cho xã hội và môi trường, Công ty luôn lắng nghe, tiếp thu những ý kiến đóng góp của từng bên đối với các hoạt động của HODECO.

# CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

BÊN LIÊN QUAN	GIÁ TRỊ HODECO MANG LẠI
Cổ đông & Nhà đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hiệu quả kinh doanh</li> <li>- Trả cổ tức</li> <li>- Cơ chế quản trị doanh nghiệp minh bạch, công bằng, bảo vệ lợi ích cổ đông</li> <li>- Công bố thông tin một cách đầy đủ và kịp thời   ấy ý kiến cổ đông về các quyết sách quan trọng thông qua các kỳ họp ĐH ĐCĐ hoặc bằng văn bản</li> <li>- Tạo cơ hội để cổ đông và nhà đầu tư gặp gỡ Ban Lãnh đạo để hiểu về chiến lược của Tập đoàn, thông qua các kỳ họp thường kỳ, các chương trình giao lưu, website HODECO, hòm thư info@hodeco.vn .</li> </ul>
Khách hàng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cam kết về chất lượng sản phẩm, dịch vụ</li> <li>- Đội ngũ nhân viên sale, CSKH chất lượng cao để cung cấp thông tin đầy đủ và chính xác nhất</li> <li>- Xây dựng nhà mẫu với mỗi công trình để khách hàng có thể hiểu rõ thiết kế; nỗ lực cải thiện thiết kế, cảnh quan, môi trường sống và tiện nghi.</li> <li>- Đường dây nóng 24/7 để chăm sóc khách hàng</li> </ul>
Cộng đồng địa phương	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa</li> <li>- Ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt</li> <li>- Nuôi dưỡng bà mẹ liệt sỹ, gia đình liệt sỹ</li> <li>- Tham gia đóng góp vào 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</li> </ul>
Cơ quan quản lý	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tham gia hội nghị, hội thảo do các cơ quan quản lý tổ chức</li> <li>- Tham gia các tổ chức, hiệp hội như VCCI; Hội Xây dựng...</li> <li>- Tham gia góp ý các dự thảo chính sách, văn bản luật</li> </ul>
Người lao động	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sẽ là mái nhà thứ 2, nơi mà mọi CB-NV gửi gắm tương lai của mình về các phương diện: Sự phát triển của bản thân, kinh tế và cuộc sống gia đình, tình cảm bạn bè, đồng nghiệp</li> </ul>
Đối tác & Nhà cung cấp	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đối xử bình đẳng, minh bạch, sẵn sàng hợp tác và hỗ trợ toàn diện trên cơ sở đôi bên cùng có lợi</li> <li>- Ưu tiên lựa chọn nhà cung cấp đáp ứng yêu cầu quản lý, tuân thủ pháp luật và không gây tổn hại đến môi trường trong quá trình hoạt động</li> </ul>



# CHƯƠNG VI

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

## 1. Ý KIẾN KIỂM TOÁN



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP**  
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 158 /BCKT/TC

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2020  
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 18 tháng 03 năm 2021, từ trang 7 đến trang 53, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020, 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 riêng 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.

Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, Số 72 Trần Đăng Ninh, Cầu Giấy, Hà Nội  
Add: Floor 12 West Tower, Hancorp Plaza Building, 72 Tran Dang Ninh, Cau Giay, Ha Noi  
Tel: (04) 37425 888 - Fax: (04) 37578 666  
Website: <http://kiemtoanttp.com> - <http://kiemtoanttp.vn> \*Email: [ttp@kiemtoanttp.com](mailto:ttp@kiemtoanttp.com)


## 2. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Quý cổ đông quan tâm vui lòng truy cập thao đường dẫn sau để xem báo cáo tài chính đầy đủ: [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn)

-> Quan hệ cổ đông -> Báo cáo tài chính -> Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020.

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## 1. Ý KIẾN KIỂM TOÁN



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP**  
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 206/BCKT/TC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
*Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020  
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu*

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 22 tháng 03 năm 2021, từ trang 7 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020, 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.

5

Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, Số 72 Trần Đăng Ninh, Cầu Giấy, Hà Nội  
Add: Floor 12 West Tower, Hancorp Plaza Building, 72 Tran Dang Ninh, Cau Giay, Ha Noi  
Tel: (04) 37425 888 - Fax : (04) 37578 666  
Website: <http://kiemtoanttp.com> - <http://kiemtoanttp.vn> \*Email: [ttp@kiemtoanttp.com](mailto:ttp@kiemtoanttp.com)

## 2. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Quý cổ đông quan tâm vui lòng truy cập thao đường dẫn sau để xem báo cáo tài chính đầy đủ: [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn)

-> Quan hệ cổ đông -> Báo cáo tài chính -> Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020.

**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 2020



## **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 - 53



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

### 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 26 ngày 30 tháng 6 năm 2020 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, số 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu  
Điện thoại/Fax : 0254.3856274 – 0254.3850091/ 0254.3856205  
E-Mail : info@hodeco.vn  
Web : www.hodeco.com.vn

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

Vốn điều lệ : 665.158.370.000 đồng Việt Nam  
Số lượng cổ phiếu : 66.515.837 cổ phiếu  
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam  
Mã chứng khoán : HDC

### Chi nhánh của Công ty

Tên Chi nhánh	Địa chỉ
Xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch	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
Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn HODECO	Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu. Mã số chi nhánh: 3500444601-007

### Các công ty con, công ty liên kết

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
<b>Công ty con</b>		
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Số 23 Nguyễn Hữu Cầu, phường 3, Tp Vũng Tàu	51%
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Thôn 9 Gò Găng, Xã Long Sơn, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	60%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, P7, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	100%
<b>Công ty liên kết</b>		
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 2020 là: 229.549.049.428 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2019 là: 144.799.319.953 đồng).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 275.157.812.054 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2020 lợi nhuận chưa phân phối là: 162.010.521.811 đồng).

### **Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính riêng**

Từ ngày 07/01/2021 đến ngày 03/02/2021, Công ty đã bán hết 640.829 cổ phiếu quỹ theo báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu quỹ số 64/CV-PTN ngày 04/02/2021.

Ngoài ra 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 riêng.

### **Hội đồng quản trị**

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch
Bà Bùi Thị Thịnh	Ủy viên
Ông Lê Viết Liên	Ủy viên
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên
Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc	Ủy viên
Ông Yostinus Tomi Aryanto	Ủy viên
Ông Lê Quốc Trung	Ủy viên

### **Ban điều hành**

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Bùi Thị Thịnh	Kế toán trưởng

### **Ban kiểm soát**

Ông Hồ Diên Tiếu	Trưởng ban
Ông Hoàng Chung Kiên	Kiểm soát viên
Ông Phan Văn Thắng	Kiểm soát viên

### **Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đoàn Hữu Thuận - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Lê Viết Liên – Tổng Giám đốc Công ty, được ông Đoàn Hữu Thuận ủy quyền để ký báo cáo tài chính cho năm tài chính 2020 theo giấy ủy quyền số 135-GUQ/PTN ngày 02/5/2019.

### **Kiểm toán viên**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, 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 2020, 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 doanh nghiệp 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 tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/6/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo Thông Tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 và Thông Tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

### Phê duyệt các Báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 của Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 53 kèm theo.

Phê duyệt bởi Hội đồng quản trị



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 18 tháng 03 năm 2021

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

Lê Viết Liên



Số: 158 /BCKT/TC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
*Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2020  
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu*

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 18 tháng 03 năm 2021, từ trang 7 đến trang 53, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020, 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 riêng 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 31/12/2020, 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 TTP**  
**Phó Tổng Giám đốc**



**Trần Thị Hạnh**

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán*  
*Số: 0726-2018-133-1*

*Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2021*

**Kiểm toán viên**

**Phạm Thu Hà**

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán*  
*Số: 0570-2018-133-1*

Mẫu số: B 01-DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
100	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.996.019.140.930</b>	<b>1.422.633.318.675</b>
110	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.1	<b>26.087.681.165</b>	<b>16.249.212.308</b>
111	Tiền		26.087.681.165	16.249.212.308
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>9.544.079.684</b>	<b>9.543.980.484</b>
121	Chứng khoán kinh doanh	V.2a	9.544.906.075	9.544.906.075
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2a	(826.391)	(925.591)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>378.731.840.625</b>	<b>475.284.094.740</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	329.291.054.083	265.091.274.542
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	42.213.282.648	195.147.964.558
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.5a	7.446.863.894	15.264.215.640
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(219.360.000)	(219.360.000)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	<b>Hàng tồn kho</b>	V.6	<b>1.577.643.034.237</b>	<b>920.875.802.415</b>
141	Hàng tồn kho		1.577.643.034.237	920.875.802.415
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>4.012.505.219</b>	<b>680.228.728</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	4.012.505.219	680.228.728
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 2020

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
200	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		1.246.263.814.163	732.319.403.852
210	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		23.272.320.000	23.250.000.000
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	V.5b	23.272.320.000	23.250.000.000
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	<b>Tài sản cố định</b>		316.197.173.128	26.953.151.199
221	Tài sản cố định hữu hình	V.8	314.891.396.956	24.630.151.199
222	Nguyên giá		362.503.310.080	64.083.271.028
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(47.611.913.124)	(39.453.119.829)
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	1.305.776.172	2.323.000.000
228	Nguyên giá		1.562.553.392	2.408.800.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(256.777.220)	(85.800.000)
230	<b>Bất động sản đầu tư</b>	V.10	42.921.238.154	44.114.681.106
231	Nguyên giá		53.544.438.527	53.544.438.527
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(10.623.200.373)	(9.429.757.421)
240	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		250.134.916.137	268.989.986.218
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.11	250.134.916.137	268.989.986.218
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
250	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		584.714.000.000	356.750.000.000
251	Đầu tư vào công ty con	V.2b	565.650.000.000	338.250.000.000
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2b	5.600.000.000	5.600.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2b	13.464.000.000	11.220.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2c	-	1.680.000.000
260	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		29.024.166.744	12.261.585.329
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	29.024.166.744	12.261.585.329
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		3.242.282.955.093	2.154.952.722.527

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.125.336.239.089</b>	<b>1.240.986.686.754</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.662.628.643.653</b>	<b>756.355.581.896</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	100.373.664.252	45.428.593.508
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	90.337.200.117	32.910.936.475
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	618.688.786.565	42.398.812.806
314	Phải trả người lao động		7.840.847.837	3.799.164.682
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	13.093.888.785	2.495.333.400
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		2.454.546	-
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.16a	315.753.260.449	224.458.236.051
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.19a	513.033.426.358	403.280.457.893
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.17	3.505.114.744	1.584.047.081
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>462.707.595.436</b>	<b>484.631.104.858</b>
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	Phải trả dài hạn khác	V.16b	1.472.874.283	1.726.786.283
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.19b	459.593.136.007	481.040.829.228
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	V.18	1.641.585.146	1.863.489.347
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.116.946.716.004</b>	<b>913.966.035.773</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.116.946.716.004</b>	<b>913.966.035.773</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.20	665.158.370.000	579.244.400.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		665.158.370.000	579.244.400.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.20	84.785.554.877	84.785.554.877
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 2020

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
415	Cổ phiếu quỹ (*)	V.20	(10.568.802.507)	(8.290.500)
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.20	102.413.781.580	87.933.849.585
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	275.157.812.054	162.010.521.811
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		45.608.762.626	17.211.201.858
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		229.549.049.428	144.799.319.953
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	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.242.282.955.093</b>	<b>2.154.952.722.527</b>

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Lập, ngày 18 tháng 03 năm 2021

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

**BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	717.769.240.160	677.272.336.179
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	9.783.926.027	-
10	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	VI.3	<b>707.985.314.133</b>	<b>677.272.336.179</b>
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	352.521.885.590	455.084.704.974
20	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>355.463.428.543</b>	<b>222.187.631.205</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	6.774.796.441	8.559.123.228
22	Chi phí tài chính	VI.6	35.331.721.176	16.900.097.750
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		35.328.820.376	15.492.736.950
25	Chi phí bán hàng	VI.7	9.410.778.007	12.049.724.774
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.8	30.324.719.651	25.837.305.964
30	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>287.171.006.150</b>	<b>175.959.625.945</b>
31	Thu nhập khác		1.107.018.797	7.213.791.278
32	Chi phí khác		1.872.502.209	1.643.587.716
40	Lợi nhuận khác	VI.9	(765.483.412)	5.570.203.562
50	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>286.405.522.738</b>	<b>181.529.829.507</b>
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	56.856.473.310	36.730.509.554
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>229.549.049.428</b>	<b>144.799.319.953</b>

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Lập, ngày 18 tháng 03 năm 2021

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		286.405.522.738	181.529.829.507
	<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		9.523.213.467	3.469.469.159
03	Các khoản dự phòng		(222.003.401)	(5.856.762.602)
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền		-	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(5.438.188.031)	(14.687.796.277)
06	Chi phí lãi vay		35.328.820.376	15.492.736.950
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLD</b>		<b>325.597.365.149</b>	<b>179.947.476.737</b>
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(34.433.014.116)	168.546.575.281
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(637.912.161.741)	(347.122.327.502)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		770.674.924.833	156.623.011.574
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(20.094.857.906)	(11.206.773.400)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	(5.350.000.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(35.328.820.376)	(15.492.736.950)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(33.963.336.283)	(25.066.815.745)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(14.086.789.527)	(12.051.861.508)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>320.453.310.033</b>	<b>88.826.548.487</b>
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và tài sản dài hạn khác		(299.753.792.444)	(8.328.566.725)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		222.847.248	7.620.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.680.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(95.724.000.000)	(451.020.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	5.350.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.215.340.783	8.064.536.475
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(388.359.604.413)</b>	<b>(438.314.030.250)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành		(10.560.512.007)	(8.290.500)
33	Tiền thu từ đi vay		512.804.002.957	786.854.295.219
34	Tiền trả nợ gốc vay		(424.498.727.713)	(499.090.414.700)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>77.744.763.237</b>	<b>287.755.590.019</b>

**BÁO CÁO**  
**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
Năm 2020  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		9.838.468.857	(61.731.891.744)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		16.249.212.308	77.981.104.052
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	26.087.681.165	16.249.212.308

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Lập, ngày 18 tháng 03 năm 2021

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 30 tháng 6 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ : 665.158.370.000 đồng Việt Nam  
Số lượng cổ phiếu : 66.515.837 cổ phiếu  
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam  
Mã chứng khoán : HDC

#### 2. Cấu trúc Công ty

##### Chi nhánh của Công ty

###### Tên Chi nhánh

###### Địa chỉ

Xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch

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

Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn HODECO

Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu. Mã số chi nhánh: 3500444601-007

##### Các công ty con, công ty liên kết

Tên	Lĩnh vực kinh doanh chính	Vốn điều lệ % Sở hữu		% Biểu quyết
<b>Công ty con</b>				
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	30 tỷ đồng	60	60
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú, giải trí	205 tỷ đồng	100	100
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	16 tỷ đồng	35	35

#### 3. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

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

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

### 1. Kỳ kế toán

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

### 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, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp 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:

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

#### Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán :

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

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

## 4. Các khoản phải thu

### 4.1. Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và luôn được 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 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 trong 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.

## 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, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung (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 dư 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.

### 6.3 Chi phí trả trước khác

Chi phí trả trước khác phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 03 năm.

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

### 7.1. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	:	06 - 47 năm
- Máy móc, thiết bị	:	04 - 15 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.

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

## 8. Bất động sản đầu tư

### 8.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

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 phạt 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	:	95.028.714.813
Trong đó:		
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	59.699.894.437
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	35.328.820.376

## 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. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

Khoản dự phòng phải trả của Công ty là khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng. Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng chung cư có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 1% trên chi phí xây dựng công trình. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

### 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 Tổng 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 (bất lợi thương mại hay còn gọi là lợi thế thương mại âm). Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

## 16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

### 16.1. 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.

### 16.2. 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.

### 16.3. 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.

#### 16.4. 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.

#### 16.5. 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.

#### 16.6. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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 tặng 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 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;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

**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: 20%.

**22. 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.

**23. 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.

**24. Công cụ tài chính**

**Tài sản tài chính**

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

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

#### Nợ phải trả tài chính

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

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

#### 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	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.090.568.387	473.128.732
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	24.741.951.776	15.776.083.576
VND	24.737.872.176	15.776.083.576
USD	4.079.600	-
Tiền đang chuyển	255.161.002	-
<b>Cộng</b>	<b>26.087.681.165</b>	<b>16.249.212.308</b>

Trong tiền và tương đương tiền tại ngày 31/12/2020 có gốc ngoại tệ là: 173,60 USD; tại ngày 31/12/2019 có gốc ngoại tệ là: không.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND		
	SL	Giá gốc	(i) Dự phòng Giá trị hợp lý	SL	Giá gốc	(i) Dự phòng Giá trị hợp lý
<b>Cổ phiếu</b>		9.544.906.075	(826.391)	9.544.079.684	9.544.906.075	(925.591)
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	62	1.055.791	(826.391)	229.400	1.055.791	(925.591)
Ngân hàng TMCP ĐT & Phát triển VN (BID)	5	82.952	-	82.952	82.952	-
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	798.148	4.193.767.332	-	4.193.767.332	4.193.767.332	-
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)	756.250	5.350.000.000	-	5.350.000.000	5.350.000.000	-
<b>Cộng</b>		<b>9.544.906.075</b>	<b>(826.391)</b>	<b>9.544.079.684</b>	<b>9.544.906.075</b>	<b>(925.591)</b>

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

	Năm nay VND		Năm trước VND	
<b>Số đầu năm</b>				
Trích lập dự phòng bổ sung	(925.591)		(714.791)	
Hoàn nhập dự phòng	-	99.200	(210.800)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>(826.391)</b>		<b>(925.591)</b>	

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND				
	SL %	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL %	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con		565.650.000.000	-	565.650.000.000		338.250.000.000	-	338.250.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu <sup>(i)</sup>	20.500.000	540.000.000.000	-	540.000.000.000	12.095.000	318.600.000.000	-	318.600.000.000
Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco <sup>(i)</sup>	1.800.000	18.000.000.000	-	18.000.000.000	1.200.000	12.000.000.000	-	12.000.000.000
Công ty CP XD - Bất động sản Hodeco	765.000	7.650.000.000	-	7.650.000.000	765.000	7.650.000.000	-	7.650.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		5.600.000.000	-	5.600.000.000		5.600.000.000	-	5.600.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	560.000	5.600.000.000	-	5.600.000.000	560.000	5.600.000.000	-	5.600.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác		13.464.000.000	-	13.464.000.000		11.220.000.000	-	11.220.000.000
Công ty CP cấp nước Châu Đức <sup>(i)</sup>	1.346.400	13.464.000.000	-	13.464.000.000	1.122.000	11.220.000.000	-	11.220.000.000
<b>Cộng</b>		<b>584.714.000.000</b>	<b>-</b>	<b>584.714.000.000</b>		<b>355.070.000.000</b>	<b>-</b>	<b>355.070.000.000</b>

(i) Trong quý 3 năm 2020, Công ty mua thêm 224.400 cổ phiếu của Công ty CP cấp nước Châu Đức và 8.405.000 cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu.

(ii) Trong quý 4 năm 2020, Công ty mua thêm 600.000 cổ phiếu của Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco để tăng vốn điều lệ của Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco theo biên bản họp Hội đồng quản trị của Công ty ngày 15/4/2020.

c) Đầu tư dài hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(i)</sup>	-	-	-	1.680.000.000	-	1.680.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.680.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.680.000.000</b>

(i) Quý 4 năm 2020, Công ty đã bán 168 trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đúng bằng mệnh giá cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển CN Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	327.001.533.188	(219.360.000)	263.605.915.958	(219.360.000)
Các khách hàng khác	2.289.520.895	-	1.485.358.584	-
<b>Cộng</b>	<b>329.291.054.083</b>	<b>(219.360.000)</b>	<b>265.091.274.542</b>	<b>(219.360.000)</b>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Nguyễn Ngọc Tuấn	10.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Nguyễn Thị Hạnh	8.226.462.000	-	6.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	5.706.056.600	-	5.763.467.637	-
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	3.465.464.205	-	2.644.309.000	-
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	2.816.937.737	-	11.897.328.787	-
Công ty CP LIEF Việt Nam	1.322.400.000	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng trang trí nội thất Mai Sơn	1.262.343.960	-	-	-
Công ty TNHH thương mại Dịch vụ công nghệ Phố Xanh	1.131.301.263	-	-	-
Công ty TNHH Kiến trúc Miền Đông	1.096.000.000	-	436.000.000	-
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	27.586.942	-	4.530.587.463	-
Châu Anh Dũng	-	-	131.400.000.000	-
Công ty TNHH Pooltech Việt Nam	-	-	4.660.471.201	-
Chi nhánh Công ty CP Eurowindow	-	-	3.850.747.945	-
Công ty cổ phần Giải Pháp khách sạn Năng Động Việt	-	-	3.075.484.500	-
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	-	-	2.973.000.000	-
Công ty TNHH Hàn Việt	-	-	2.816.880.413	-
Các nhà cung cấp khác	7.158.729.941	-	12.099.687.612	-
<b>Cộng</b>	<b>42.213.282.648</b>	<b>-</b>	<b>195.147.964.558</b>	<b>-</b>
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)	8.522.994.337	-	20.633.796.424	-

5. Phải thu khác	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
a. Phải thu ngắn hạn khác				
Tạm ứng	3.695.517.030	-	6.279.086.114	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.000.000	-	28.600.000	-
Phải thu khác	3.746.346.864	-	8.956.529.526	-
Công ty CP Bê tông và xây lắp Hodeco	-	-	1.320.000.000	-
Các khoản phải thu khác	3.746.346.864	-	7.636.529.526	-

a. Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
<b>Cộng</b>	<b>7.446.863.894</b>	-	<b>15.264.215.640</b>	-
Phải thu khác là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)	-	-	1.320.000.000	-

b. Phải thu dài hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	22.320.000	23.250.000.000
Phải thu khác	23.250.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>23.272.320.000</b>	<b>23.250.000.000</b>

(i) Khoản tạm ứng cho Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án khu du lịch Đại Dương tại phường 11, Tp. Vũng Tàu cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. Hàng tồn kho	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nguyên liệu, vật liệu	721.846.959	286.275
Công cụ, dụng cụ	4.207.954	19.592.684.181
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(i)</sup>	1.462.543.337.038	845.789.159.197
Thành phẩm bất động sản <sup>(ii)</sup>	114.367.985.060	55.493.672.762
Hàng hóa	5.657.226	-
<b>Cộng</b>	<b>1.577.643.034.237</b>	<b>920.875.802.415</b>

<sup>(i)</sup> Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở dịch vụ Công cộng (Hải Đăng) tại phường 12	1.237.704.932.018	460.926.994.796
Khu nhà ở phía Tây đường 3/2	101.814.033.246	50.226.684.745
Khu du lịch Đại Dương, phường 11	68.158.445.785	25.909.121.566
Khu nhà ở phía đông đường 3/2	29.616.390.732	21.762.931.117
Khu nhà Ecotown Phú Mỹ	7.771.938.683	22.331.471.423
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	6.888.417.571	6.687.363.465
Chung cư Ecotown Phú Mỹ	6.181.886.996	-
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình tại phường 9	3.535.229.192	3.571.678.695
Căn hộ Fusion suites tại số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	-	252.304.069.307
Khu nhà ở đôi 2 phường 10	-	1.522.972.819
Các công trình khác	872.062.815	545.871.264

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Cộng</b>	<b>1.462.543.337.038</b>	<b>845.789.159.197</b>
(ii) Thành phẩm bất động sản, gồm:	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Căn hộ Fusion Suites tại số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	59.995.869.164	-
Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A), Vũng Tàu	38.657.315.466	39.778.872.332
Chung cư Bình Giã Resident	10.912.804.541	10.912.804.541
Khu dân cư Phú Mỹ	4.616.523.889	4.616.523.889
Đất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Vũng Tàu (01 nền)	185.472.000	185.472.000
<b>Cộng</b>	<b>114.367.985.060</b>	<b>55.493.672.762</b>

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.443.085.050.839 đồng.

## 7. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí dự án Hải Đăng	1.956.064.513	-
Chi phí chung cư Bình Giã	740.252.376	-
Phí tư vấn đợt 1 xây dựng hệ thống KPI	624.479.091	378.856.000
Chi phí phần mềm và bản quyền	311.239.123	-
Chi phí mua bảo hiểm	240.143.890	202.362.379
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	108.163.191	81.596.940
Chi phí quảng cáo dự án The Light City	17.413.409	17.413.409
Các khoản khác	14.749.626	-
<b>Cộng</b>	<b>4.012.505.219</b>	<b>680.228.728</b>
b) Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	20.447.984.266	-
Lãi vay vốn hóa dự án Khu du lịch Đại Dương	-	10.326.473.841
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	4.994.765.112	1.289.377.300
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.259.331.070	448.805.088
Chi phí các hoạt động của Văn phòng Công ty	1.429.898.352	-
Chi phí sửa chữa, cải tạo nhà cho thuê	740.356.432	-
Chi phí sửa chữa xe	65.819.603	196.929.100
Các khoản khác	86.011.909	-
<b>Cộng</b>	<b>29.024.166.744</b>	<b>12.261.585.329</b>

8. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác (Fusion Suite)	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	36.980.041.408	15.961.994.832	8.445.253.030	2.695.981.758	-	64.083.271.028
Mua trong năm	-	-	-	73.550.000	11.082.700.060	11.156.250.060
Đầu tư XD/CB hoàn thành	804.039.519	-	-	-	286.459.749.473	287.263.788.992
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>37.784.080.927</b>	<b>15.961.994.832</b>	<b>8.445.253.030</b>	<b>2.769.531.758</b>	<b>297.542.449.533</b>	<b>362.503.310.080</b>
Đã khấu hao hết Chờ thanh lý	8.675.137.937	15.961.994.832	2.366.056.666	688.906.436	-	27.692.095.871
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	18.448.345.333	15.961.994.832	3.272.062.511	1.770.717.153	-	39.453.119.829
Khấu hao trong năm	1.268.428.251	-	607.919.636	392.774.489	5.889.670.919	8.158.793.295
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>19.716.773.584</b>	<b>15.961.994.832</b>	<b>3.879.982.147</b>	<b>2.163.491.642</b>	<b>5.889.670.919</b>	<b>47.611.913.124</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	18.531.696.075	-	5.173.190.519	925.264.605	-	24.630.151.199
Tại ngày cuối năm	18.067.307.343	-	4.565.270.883	606.040.116	291.652.778.614	314.891.396.956

Số cuối năm  
VND

Số đầu năm  
VND

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thẻ chấp các khoản vay:

16.608.173.519

17.481.285.867



9. Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	2.180.000.000	228.800.000	2.408.800.000
Mua trong năm	-	1.333.753.392	1.333.753.392
Chuyển sang hàng hóa bất động sản	(2.180.000.000)	-	(2.180.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>1.562.553.392</b>	<b>1.562.553.392</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	85.800.000	85.800.000
Khấu hao trong năm	-	170.977.220	170.977.220
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>256.777.220</b>	<b>256.777.220</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	2.180.000.000	143.000.000	2.323.000.000
Tại ngày cuối năm	-	1.305.776.172	1.305.776.172
		<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp các khoản vay:		-	2.180.000.000
<b>10. Bất động sản đầu tư</b>			
	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	17.741.150.000	35.803.288.527	53.544.438.527
Đầu tư xây dựng hoàn thành	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>17.741.150.000</b>	<b>35.803.288.527</b>	<b>53.544.438.527</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	9.429.757.421	9.429.757.421
Khấu hao trong năm	-	1.193.442.952	1.193.442.952
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>10.623.200.373</b>	<b>10.623.200.373</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	26.373.531.106	44.114.681.106
Tại ngày cuối năm	17.741.150.000	25.180.088.154	42.921.238.154

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp các khoản vay:	31.848.689.621	32.630.287.886

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính 2020 theo chuẩn mực kế toán số 05: Bất động sản đầu tư do Chuẩn mực kế toán số 05 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Công ty cũng không tiến hành định giá lại bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2020.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2020 như sau:

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại Hodeco Plaza, TTTM phường 7, Tp. Vũng Tàu	41.189.097.935	9.340.408.314	31.848.689.621
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, Tp. Vũng Tàu	8.074.195.742	1.009.274.471	7.064.921.271
Lô A-Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3, Tp. Vũng Tàu	4.281.144.850	273.517.588	4.007.627.262
<b>Cộng</b>	<b>53.544.438.527</b>	<b>10.623.200.373</b>	<b>42.921.238.154</b>

**11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Đất Bãi Dầu núi lớn TP Vũng Tàu (13.500 m2)	83.693.882.495	68.772.092.491
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2 tại phường 8, TP Vũng Tàu	72.825.169.945	98.116.972.205
Chung cư Thống Nhất, phường 3, TP Vũng Tàu	43.891.307.774	43.871.307.774
Cụm tiêu thụ Công Nghiệp & ĐT Phước Thắng tại phường 12, TP Vũng Tàu	42.125.171.157	36.988.925.146
Khu đô thị sinh thái VT Wonderland	5.033.695.188	5.033.695.188
Siêu thị chung cư 25 tầng Ngọc Tước, TP Vũng Tàu	1.609.090.909	1.609.090.909
Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKK), TP Vũng Tàu	956.598.669	956.598.669
Khu đất tại nhà máy bê tông phường 12, TP Vũng Tàu	-	13.641.303.836
<b>Cộng</b>	<b>250.134.916.137</b>	<b>268.989.986.218</b>

Giá trị ghi sổ của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 129.194.281.178 đồng.

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	20.057.393.862	102.089.482
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	30.028.285.502	8.354.630.890
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	29.764.733.604	3.471.938.000
Công ty TNHH Thiết bị VNEC	11.241.039.549	1.735.788.261

12. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư Nam Á	1.894.736.832	13.124.169.390
Công ty CP trang trí nội thất IPC	-	9.280.461.794
Công ty CP Xây dựng và TM Cường Thịnh	-	4.127.168.187
La Văn Thoại	-	1.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	7.387.474.903	4.232.347.504
<b>Cộng</b>	<b>100.373.664.252</b>	<b>45.428.593.508</b>

Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan  
(Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	90.088.483.881	32.910.936.475
Các khách hàng khác	248.716.236	-
<b>Cộng</b>	<b>90.337.200.117</b>	<b>32.910.936.475</b>

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Số cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	7.731.168.911	32.976.910.130	26.462.069.736	14.246.009.305
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	94.264.681	79.051.741	15.212.940
Thuế thu nhập doanh nghiệp	34.061.834.843	56.856.473.310	33.963.336.283	56.954.971.870
Thuế thu nhập cá nhân	605.809.052	15.733.519.485	14.053.075.916	2.286.252.621
Thuế nhà đất và tiền sử dụng đất	-	545.637.013.356	450.673.527	545.186.339.829
Các loại thuế khác	-	468.465.291	468.465.291	-
Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	2.910.222.878	2.910.222.878	-
<b>Cộng</b>	<b>42.398.812.806</b>	<b>654.676.869.131</b>	<b>78.386.895.372</b>	<b>618.688.786.565</b>

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	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí phải trả cho dự án 10.000m2 Ngọc Tước phường 8	1.726.759.545	1.726.759.545
Chi phí xây dựng khách sạn Fusion	5.267.950.784	-
Lãi trái phiếu phải trả	3.908.333.333	-
Trích trước chi phí cho hoạt động Fusion Suites Vũng Tàu	1.696.939.834	-
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	341.790.289	440.426.653
Chi phí phải trả khác	152.115.000	328.147.202
<b>Cộng</b>	<b>13.093.888.785</b>	<b>2.495.333.400</b>

16. Phải trả khác

a) Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	8.748.000	6.572.000
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	15.648.030	2.652.263
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	875.724.000	5.103.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	314.853.140.419	219.346.011.788
Góp vốn liên doanh dự án 34.939 m2, phường 10	3.826.036.300	13.440.443.284
Tiền sử dụng đất Ngọc Tước 2	828.487.000	828.487.000
Góp vốn dự án the Light City <sup>(i)</sup>	240.290.198.000	148.700.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát	22.353.977.140	37.653.977.140
Công ty TNHH Serenity Holding Việt Nam	-	3.216.669.893
Kinh phí bảo trì chung cư Bình Giã Resident	500.000.000	6.136.542.303
Châu Anh Dũng	9.652.225.806	1.380.000.000
Phạm Thị Thu Lộc	5.546.000.000	-
Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion	2.928.712.724	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	29.100.417.479	7.989.892.168
<b>Cộng</b>	<b>315.753.260.449</b>	<b>224.458.236.051</b>

(i) Góp vốn dự án Hải Đăng (The Light City) theo các hợp đồng góp vốn của các đối tác với Công ty.

b) Phải trả dài hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ ký cược	1.472.874.283	1.726.786.283
<b>Cộng</b>	<b>1.472.874.283</b>	<b>1.726.786.283</b>

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Số đầu năm</b>	<b>1.584.047.081</b>	<b>2.148.764.993</b>
Số trích trong năm	16.007.857.190	11.375.743.596
Số chi trong năm	(14.086.789.527)	(11.940.461.508)
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.505.114.744</b>	<b>1.584.047.081</b>

18. Dự phòng phải trả dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình An, phường 10	996.840.420	1.177.234.621
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	644.744.726	686.254.726
<b>Cộng</b>	<b>1.641.585.146</b>	<b>1.863.489.347</b>

19. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND		Trong năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>290.522.897.968</b>	<b>290.522.897.968</b>	<b>315.589.875.277</b>	<b>318.408.635.167</b>	<b>293.341.657.858</b>	<b>293.341.657.858</b>
Ngân hàng TMCP ĐT&PT, CN Vũng Tàu <sup>(i)</sup>	65.774.211.264	65.774.211.264	112.008.688.573	111.545.972.386	65.311.495.077	65.311.495.077
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu	-	-	-	19.928.667.714	19.928.667.714	19.928.667.714
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(ii)</sup>	82.390.461.802	82.390.461.802	82.390.461.802	83.187.326.151	83.187.326.151	83.187.326.151
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu <sup>(iii)</sup>	35.589.000.000	35.589.000.000	35.589.000.000	27.700.000.000	27.700.000.000	27.700.000.000
Ngân hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu <sup>(iv)</sup>	69.769.224.902	69.769.224.902	69.769.224.902	-	-	-
Công ty TNHH Lương Gia <sup>(v)</sup>	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
Vay các đối tượng khác <sup>(vi)</sup>	12.000.000.000	12.000.000.000	15.832.500.000	76.046.668.916	72.214.168.916	72.214.168.916
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>124.282.750.612</b>	<b>124.282.750.612</b>	<b>67.838.736.900</b>	<b>53.494.786.323</b>	<b>109.938.800.035</b>	<b>109.938.800.035</b>
Ngân hàng TMCP ĐT&PT, CN Vũng Tàu <sup>(vii)</sup>	56.000.000.000	56.000.000.000	14.000.000.000	26.482.916.035	68.482.916.035	68.482.916.035
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu <sup>(viii)</sup>	9.570.353.712	9.570.353.712	-	2.845.194.288	12.415.548.000	12.415.548.000
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu <sup>(ix)</sup>	2.166.660.000	2.166.660.000	-	2.166.676.000	4.333.336.000	4.333.336.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu <sup>(x)</sup>	45.900.000.000	45.900.000.000	45.900.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(xi)</sup>	10.645.736.900	10.645.736.900	7.938.736.900	-	2.707.000.000	2.707.000.000
<b>Mệnh giá Trái phiếu</b>	<b>98.227.777.778</b>	<b>98.227.777.778</b>	<b>100.727.777.778</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Trái phiếu Doanh nghiệp <sup>(xii)</sup>	98.227.777.778	98.227.777.778	100.727.777.778	2.500.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>513.033.426.358</b>	<b>513.033.426.358</b>	<b>484.156.389.955</b>	<b>374.403.421.490</b>	<b>403.280.457.893</b>	<b>403.280.457.893</b>

i. Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu

Hợp đồng vay số 01/2019/600346/HĐTD ngày 11/11/2019; Thời hạn cấp tín dụng: Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 11/11/2020; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức vay: 80.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,25%/năm hoặc 9%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 46.543.908.368 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/600346/HĐTD ngày 30/11/2020; Thời hạn cấp tín dụng: Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/11/2021; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức vay: 80.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,25%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 9.230.433.994 đồng.

Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2020/600346/HĐ ngày 30/11/2020; Thời hạn thấu chi: Tối đa 59 ngày; Thời hạn hiệu lực: 12 tháng kể từ ngày 30/11/2020 đến ngày 30/11/2021; Hạn mức thấu chi: 10.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,6%/năm; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 9.999.868.902 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 276.396.022.180 đồng.

ii. Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 07/2019/HĐHM ngày 24/09/2019; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng; Thời hạn rút vốn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 24/09/2019; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất: từ 9,9%/năm đến 10,5%/năm; Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh ngắn hạn; Tài sản đảm bảo tiền vay: Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 574, tờ bản đồ số 12 phường Thắng Tam, Tp. Vũng Tàu; Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58 tại phường 11, Tp. Vũng Tàu; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 95.008.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020 là: 25.781.547.530 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 07/2020/25435/HĐHM ngày 27/11/2020; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng; Thời hạn rút vốn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 27/11/2020; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất: 8,05%/năm; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Tài sản đảm bảo tiền vay: Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 574, tờ bản đồ số 12 phường Thắng Tam, Tp. Vũng Tàu; Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58 tại phường 11, Tp. Vũng Tàu; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 95.008.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020 là: 56.608.914.272 đồng.

iii. Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cấp tín dụng số VTA.DN.3031.190320 ngày 20/03/2020; Hạn mức vay: 35.602.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: 11%/năm; Tài sản đảm bảo: Thửa đất số 04 - tờ bản đồ số 64 và Thửa đất số 01+04 - tờ bản đồ số 65, phường 11, Tp. Vũng Tàu. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 57.009.942.850 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 35.589.000.000 đồng.

iv. Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 30325/2020/HĐHM-PN/PG BankVT ngày 06/08/2020; Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: 9%/năm; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất tọa lạc tại Phường 5, TP Vũng Tàu. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 151.400.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 69.769.224.902 đồng.

- v. Khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Lương Gia theo hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng vay số 01/2020/PLHĐ-PTN ngày 04/05/2020; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 25/05/2020 đến ngày 24/05/2021; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất 9%/năm; Tài sản đảm bảo: không.
- vi. Khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Kỳ hạn vay: 1 năm (được tính là 365 ngày) bắt đầu từ ngày bên cho vay chuyển đủ số tiền gốc vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 11%/năm tính từ khi nhận tiền vay; Tài sản đảm bảo: Không. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 12.000.000.000 đồng.
- vii. Khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu
- Hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất 9,3%/năm và được điều chỉnh 6 tháng/1 lần; Do ảnh hưởng của Covid-19, ngân hàng áp dụng mức lãi suất thay mức lãi suất hiện hành áp dụng trong các kỳ trả lãi từ ngày 01/04/2020 đến ngày 31/12/2020; Thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 252.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.
- viii. Khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HĐTD-DN ngày 22/07/2016; Hạn mức cho vay 80.916.850.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020: 11.963.015.152 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 9.570.353.712 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 43.729.000.000 đồng.
- ix. Khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cấp tín dụng số VTA.DN.781.120516 ngày 13/05/2016; Hạn mức vay: 110.000.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 64, phường 11, Tp. Vũng Tàu và Thửa đất số 01+04, tờ bản đồ số 65, phường 11, Tp. Vũng Tàu. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 57.009.942.850 đồng; Số dư nợ vay khoản vay đến hạn trả tại ngày 31/12/2020 là: 2.166.660.000 đồng.
- x. Khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu:
- Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 10%/năm đến 10,5%/năm; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, Tp. Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020: 105.858.250.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 18.400.000.000 đồng).
- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,6%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 m2 để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, Tp. Vũng Tàu (giai đoạn 1); Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020: 112.500.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 27.500.000.000 đồng).



Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

xi. Khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTĐH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 10,55%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 62.207.324.667 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 10.645.736.900 đồng).

xii. Trái phiếu doanh nghiệp do Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phát hành với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái phiếu, số lượng trái phiếu đã phát hành: 100 trái phiếu, lãi suất trái phiếu: 10,5%/năm. Thời hạn trái phiếu: 15 tháng từ ngày 20/8/2020 đến 20/11/2021. Tiền lãi trái phiếu được trả sau, định kỳ 6 tháng 1 lần, Thanh toán hoặc trả tiền gốc trái phiếu: là ngày đáo hạn của trái phiếu hoặc ngày thực hiện mua lại hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện mua lại trái phiếu trước hạn. Mục đích của phát hành trái phiếu: bổ sung vốn sản xuất kinh doanh.

b) **Vay dài hạn**

	Số cuối năm VND		Trong năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP ĐT & Phát triển, CN Vũng Tàu <sup>(i)</sup>	196.000.000.000	196.000.000.000	5.481.727.632	-	190.518.272.368	190.518.272.368
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu <sup>(ii)</sup>	2.392.661.440	2.392.661.440	-	9.565.359.424	11.958.020.864	11.958.020.864
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu	-	-	-	2.166.660.000	2.166.660.000	2.166.660.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, CN Vũng Tàu <sup>(iii)</sup>	209.638.886.800	209.638.886.800	25.315.306.562	30.918.000.000	215.241.580.238	215.241.580.238
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(iv)</sup>	51.561.587.767	51.561.587.767	5.789.315.708	15.384.023.699	61.156.295.758	61.156.295.758

**Cộng**

459.593.136.007 459.593.136.007 36.586.349.902 58.034.043.123 481.040.829.228 481.040.829.228

i. Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTĐ ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất 9,3%/năm và được điều chỉnh 6 tháng/1 lần; Do ảnh hưởng của Covid-19, ngân hàng áp dụng mức lãi suất 8,5%/năm thay mức lãi suất hiện hành áp dụng trong các kỳ trả lãi từ ngày 01/04/2020 đến ngày 31/12/2020; Thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 252.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.



- ii. Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HETD-DN ngày 22/07/2016; Hạn mức cho vay 80.916.850.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020: 11.963.015.152 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 9.570.353.712 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 43.729.000.000 đồng.
- iii. Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, CN Vũng Tàu
- Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 10%/năm đến 10,5%/năm; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020: 105.858.250.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 18.400.000.000 đồng).
- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,6%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 m<sup>2</sup> để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, Tp Vũng Tàu (giai đoạn 1); Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020: 112.500.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 27.500.000.000 đồng).
- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH/01 ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,6%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng để tạo quỹ đất cho dự án Trần Phú Bãi Dâu, Phường 5, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020: 15.000.000.000 đồng.
- Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,4%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở Hải Đăng "The light city" (Đợt 1 - Giai đoạn 1) tại phường 12, TP Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020: 22.180.636.562 đồng.
- Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.
- iv. Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HETDHDN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 10,55%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 62.207.324.667 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 10.645.736.900 đồng).

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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>504.312.670.000</b>	<b>92.782.616.738</b>	<b>(7.997.061.861)</b>	<b>77.592.264.498</b>	<b>113.860.260.541</b>	<b>780.550.749.916</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	144.799.319.953	144.799.319.953
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(8.290.500)	-	-	(8.290.500)
Trích lập các quỹ	-	-	-	10.341.585.087	(21.717.328.683)	(11.375.743.596)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	74.931.730.000	-	-	-	(74.931.730.000)	-
Dùng cổ phiếu quỹ chia thưởng cho CB CNV	-	(7.997.061.861)	7.997.061.861	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>579.244.400.000</b>	<b>84.785.554.877</b>	<b>(8.290.500)</b>	<b>87.933.849.585</b>	<b>162.010.521.811</b>	<b>913.966.035.773</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>579.244.400.000</b>	<b>84.785.554.877</b>	<b>(8.290.500)</b>	<b>87.933.849.585</b>	<b>162.010.521.811</b>	<b>913.966.035.773</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	229.549.049.428	229.549.049.428
Mua cổ phiếu quỹ (i)	-	-	(10.560.512.007)	-	-	(10.560.512.007)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	85.913.970.000	-	-	-	(85.913.970.000)	-
Trích lập các quỹ (iii)	-	-	-	14.479.931.995	(30.487.789.185)	(16.007.857.190)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>665.158.370.000</b>	<b>84.785.554.877</b>	<b>(10.568.802.507)</b>	<b>102.413.781.580</b>	<b>275.157.812.054</b>	<b>1.116.946.716.004</b>

(i) Công ty đã mua lại 640.000 cổ phiếu quỹ theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31/NQ-HĐQT ngày 11/3/2020 và theo kết quả giao dịch cổ phiếu quỹ số 180/CV-PTN ngày 29/4/2020.

(ii) Công ty đã phát hành 8.591.397 cổ phiếu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 với tỷ lệ 15% cho các cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 46/NQ-HĐQT ngày 29/4/2020. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 579.244.400.000 VND lên 665.158.370.000 VND. Vào ngày 30/6/2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 26 chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần này của Công ty.

(iii) Công ty trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 41/NQ-DHCD ngày 16/4/2020.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Lucerne Enterprise Ltd	24.661.120.000	3,71	52.260.220.000	9,02
Ông Trần Minh Chính	145.136.380.000	21,82	25.278.300.000	4,36
Ông Đoàn Hữu Thuận	62.187.170.000	9,35	49.075.800.000	8,47
Các cổ đông khác	433.173.700.000	65,12	452.630.080.000	78,14
<b>Cộng</b>	<b>665.158.370.000</b>	<b>100</b>	<b>579.244.400.000</b>	<b>100</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	579.244.400.000	579.244.400.000
Vốn góp tăng trong năm	85.913.970.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	665.158.370.000	579.244.400.000

d) Cổ phiếu (mã chứng khoán HDC)

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.515.837	57.924.440
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.515.837	57.924.440
Cổ phiếu phổ thông	66.515.837	57.924.440
Số lượng cổ phiếu được mua lại	640.829	829
Cổ phiếu phổ thông	640.829	829
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.875.008	57.923.611
Cổ phiếu phổ thông	65.875.008	57.923.611
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

e) Chia cổ tức

Trong năm 2020, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông của Công ty số 41/NQ.ĐHCĐ ngày 16/4/2020 như sau:

Chia cổ tức bằng cổ phiếu phát hành mới cho các cổ đông	:	15%
Trích quỹ đầu tư phát triển	:	14.479.931.995 Đồng
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	14.479.931.995 Đồng
Trích khen thưởng Hội đồng quản trị	:	1.527.925.195 Đồng

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	74.061.378.392	23.509.356.015
Doanh thu kinh doanh bất động sản	643.707.861.768	653.762.980.164
<b>Cộng</b>	<b>717.769.240.160</b>	<b>677.272.336.179</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	9.783.926.027	-
<b>Cộng</b>	<b>9.783.926.027</b>	<b>-</b>
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	74.061.378.392	23.509.356.015
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	633.923.935.741	653.762.980.164
<b>Cộng</b>	<b>707.985.314.133</b>	<b>677.272.336.179</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	91.859.907.472	11.965.796.203
Giá vốn kinh doanh bất động sản	260.661.978.118	443.118.908.771
<b>Cộng</b>	<b>352.521.885.590</b>	<b>455.084.704.974</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	296.268.783	2.126.320.975
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.919.072.000	5.938.215.500
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	1.559.455.658	494.586.753
<b>Cộng</b>	<b>6.774.796.441</b>	<b>8.559.123.228</b>

6. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	35.328.820.376	15.492.736.950
Lãi chậm trả	-	1.380.000.000
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3.000.000	27.150.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán KD và tổn thất đầu tư	(99.200)	210.800
<b>Cộng</b>	<b>35.331.721.176</b>	<b>16.900.097.750</b>
7. Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên bán hàng	4.219.352.138	3.520.394.092
Chi phí môi giới, quảng cáo	4.957.849.210	3.122.094.836
Chi phí thương hiệu Fusion	176.523.295	3.216.669.893
Chi phí khác	57.053.364	2.190.565.953
<b>Cộng</b>	<b>9.410.778.007</b>	<b>12.049.724.774</b>
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	12.351.883.656	10.536.462.928
Chi phí hội nghị, tiếp khách	9.960.044.510	8.872.010.377
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.029.294.125	952.485.055
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(812.891.575)
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	2.652.559.424	3.908.470.302
Chi phí khác	4.330.937.936	2.380.768.877
<b>Cộng</b>	<b>30.324.719.651</b>	<b>25.837.305.964</b>
9. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.107.018.797</b>	<b>7.213.791.278</b>
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình XD	-	331.210.479
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	518.373.700	-
Thu nhập từ thanh lý bán tài sản bất động sản	-	6.441.067.757
Thu nhập từ thanh lý bán TSCĐ khác	222.847.248	214.115.743
Xóa nợ phải trả	298.340.988	227.397.299
Thu nhập khác	67.456.861	-
<b>Chi phí khác</b>	<b>1.872.502.209</b>	<b>1.643.587.716</b>

9. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản bị phạt thuế	1.400.610.945	1.643.145.605
Chi phí khác	471.891.264	442.111
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(765.483.412)</b>	<b>5.570.203.562</b>

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>286.405.522.738</b>	<b>181.529.829.507</b>
Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm)	(2.123.156.186)	(1.469.148.091)
Các chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	2.795.915.814	4.469.067.409
Cổ tức được chia	(4.919.072.000)	(5.938.215.500)
<b>Tổng lợi nhuận tính thuế</b>	<b>284.282.366.552</b>	<b>180.060.681.416</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	56.856.473.310	36.012.136.283
Thuế TNDN truy thu của các năm trước	-	718.373.271
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>56.856.473.310</b>	<b>36.730.509.554</b>

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	127.872.889.743	151.090.350.078
Chi phí nhân công	62.288.955.209	28.648.328.432
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.523.213.467	3.469.469.159
Chi phí dịch vụ mua ngoài	198.002.387.165	509.426.750.302
Chi phí khác bằng tiền	651.343.357.722	134.578.971.878
<b>Cộng</b>	<b>1.049.030.803.306</b>	<b>827.213.869.849</b>

## 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	12.537.287.479	11.987.142.191
Trên 1 năm đến 5 năm	50.149.149.917	60.168.699.149
Trên 5 năm	57.679.440.977	50.708.317.347
<b>Cộng</b>	<b>120.365.878.373</b>	<b>122.864.158.687</b>

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là 10.167.942.455 đồng (năm trước là 11.138.455.680 đồng).

### 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020	KD bất động sản VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	633.923.935.741	74.061.378.392	707.985.314.133
Chi phí bộ phận	(260.661.978.118)	(91.859.907.472)	(352.521.885.590)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>373.261.957.623</b>	<b>(17.798.529.080)</b>	<b>355.463.428.543</b>
Doanh thu tài chính			6.774.796.441
Chi phí tài chính			(35.331.721.176)
Chi phí bán hàng			(9.410.778.007)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(30.324.719.651)
Thu nhập khác			1.107.018.797
Chi phí khác			(1.872.502.209)
Thuế TNDN hiện hành			(56.856.473.310)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>			<b>229.549.049.428</b>

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019	KD bất động sản VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	653.762.980.164	23.509.356.015	677.272.336.179
Chi phí bộ phận	(443.118.908.771)	(11.965.796.203)	(455.084.704.974)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>210.644.071.393</b>	<b>11.543.559.812</b>	<b>222.187.631.205</b>
Doanh thu tài chính			8.559.123.228
Chi phí tài chính			(16.900.097.750)
Chi phí bán hàng			(12.049.724.774)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(25.837.305.964)
Thu nhập khác			7.213.791.278
Chi phí khác			(1.643.587.716)
Thuế TNDN hiện hành			(36.730.509.554)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>			<b>144.799.319.953</b>

### 3. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp tại các ngân hàng vào ngày 31/12/2020 như sau:

Giấy chứng nhận QSD đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Ngân hàng
Số 2 Trương Công Định, phường 2 (*)	2.096,5	BIDV, CN Vũng Tàu
Đất đường Võ Nguyên Giáp (đường 30/04 nối dài) tại phường 12 TP Vũng Tàu (Tiểu thủ CN Phước Thắng)	43.441,3	BIDV, CN Vũng Tàu
Khu nhà hàng Maxim, Hữu Nghị, Công viên nước số 36 đường Nguyễn Thái Học, P7, TP. Vũng Tàu.	21.886,1	BIDV, CN Vũng Tàu
Dự án Đông 3 tháng 2 tại phường 10, Tp Vũng Tàu	25.849,7	BIDV, CN Vũng Tàu
Nhà dịch vụ chung cư Lô B - Nam Kỳ Khởi Nghĩa	2.885,4	Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
Dự án Hải Đăng, phường 12, Tp. Vũng Tàu	34.779	Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
Dự án Hải Đăng, phường 12, Tp. Vũng Tàu	274.227	VCB, CN Vũng Tàu
Siêu thị, văn phòng làm việc Chung cư 21 tầng TTTM	15.942	VCB, CN Vũng Tàu
Thửa đất 574 tờ bản đồ số 12 tại phường 3	2.641,1	Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu
Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ	63.134,5	Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu
Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58 tại phường 11, dự án Tây 3/2	9.298,8	Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu
Dự án Tây đường 3 tháng 2 tại phường 11, Tp. Vũng Tàu	24.031	ACB, CN Vũng Tàu
Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 51 tại phường 5	13.287,5	Ngân hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex, 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 m<sup>2</sup> thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu dùng để đảm bảo cho Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco với giá trị đảm bảo 6.250.000.000 đồng.



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

Từ ngày 07/01/2021 đến ngày 03/02/2021, Công ty đã bán hết 640.829 cổ phiếu quỹ theo báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu quỹ số 64/CV-PTN ngày 04/02/2021.

Ngoài ra 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 riêng.

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
<b>Trả trước ngắn hạn cho người bán</b>		<b>8.522.994.337</b>	<b>8.522.994.337</b>
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	2.816.937.737	2.816.937.737
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	-	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	5.706.056.600	5.706.056.600
<b>Phải thu cổ tức</b>		<b>1.200.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	1.200.000.000	-
<b>Phải trả về thi công xây dựng</b>		<b>162.300.436.090</b>	<b>(79.850.412.968)</b>
Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco	Công ty con	56.474.633.844	(20.057.393.862)
Công ty CP XD - Bất động sản Hodeco	Công ty con	61.015.156.004	(30.028.285.502)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	44.810.646.242	(29.764.733.604)

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Điều hành của Công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng của Ban Điều hành	4.912.654.231	3.160.434.940
Thù lao, thưởng HĐQT và Ban kiểm soát	3.043.000.000	2.654.000.000

6. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

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

	Giá trị ghi sổ VND		Giá trị hợp lý VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản trương tiền	26.087.681.165	16.249.212.308	26.087.681.165	16.249.212.308
Phải thu khách hàng, phải thu khác	359.790.877.977	303.386.130.182	359.790.877.977	303.386.130.182
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	9.544.079.684	9.543.980.484	9.544.079.684	9.543.980.484
<b>Cộng</b>	<b>395.422.638.826</b>	<b>329.179.322.974</b>	<b>395.422.638.826</b>	<b>329.179.322.974</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	972.626.562.365	884.321.287.121	972.626.562.365	884.321.287.121
Chi phí phải trả	13.093.888.785	2.495.333.400	13.093.888.785	2.495.333.400
Phải trả người bán, phải trả khác	417.599.798.984	271.613.615.842	417.599.798.984	271.613.615.842
<b>Cộng</b>	<b>1.403.320.250.134</b>	<b>1.158.430.236.363</b>	<b>1.403.320.250.134</b>	<b>1.158.430.236.363</b>

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

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

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

## 8. Rủi ro tín dụng

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

### Phải thu khách hàng

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

### Tiền gửi ngân hàng

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

### 9. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

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

	<u>Từ 01 năm trở xuống</u>	<u>Trên 01 năm</u>	<u>Cộng VND</u>
<b>Số cuối năm</b>			
Các khoản vay	513.033.426.358	459.593.136.007	972.626.562.365
Phải trả người bán	100.373.664.252	-	100.373.664.252
Chi phí phải trả	13.093.888.785	-	13.093.888.785
Phải trả khác	315.753.260.449	1.472.874.283	317.226.134.732
<b>Số đầu năm</b>			
Các khoản vay	403.280.457.893	481.040.829.228	884.321.287.121
Phải trả người bán	45.428.593.508	-	45.428.593.508
Chi phí phải trả	2.495.333.400	-	2.495.333.400
Phải trả khác	224.458.236.051	1.726.786.283	226.185.022.334

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

### 10. Rủi ro thị trường

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

#### Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

### Rủi ro lãi suất

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

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

### Rủi ro về giá khác

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

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Lập, ngày 18 tháng 03 năm 2021

**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 2020



## **NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 55

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

### 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 26 ngày 30 tháng 6 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

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

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty: Kinh doanh xây dựng và phát triển nhà ở khu dân cư, đô thị, công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông; kinh doanh vật liệu xây dựng, sản xuất bê tông và các sản phẩm khác; kinh doanh các dịch vụ du lịch; kinh doanh bất động sản ...

Vốn điều lệ : 665.158.370.000 đồng Việt Nam  
Số lượng cổ phiếu : 66.515.837 cổ phiếu  
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam  
Mã chứng khoán : HDC

### Chi nhánh của Công ty

Tên Chi nhánh	Địa chỉ
Xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch	Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu. Mã số chi nhánh: 3500444601-006
Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn HODECO	Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu. Mã số chi nhánh: 3500444601-007

### Các công ty con, công ty liên kết

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
<b>Công ty con</b>		
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Số 23 Nguyễn Hữu Cầu, phường 3, Tp Vũng Tàu	51%
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Thôn 9 Gò Găng, Xã Long Sơn, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	60%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, Tp Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	100%
<b>Công ty liên kết</b>		
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 2020 là: 231.280.506.524 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2019 là: 146.005.005.483 đồng).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 278.636.906.518 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2020 lợi nhuận chưa phân phối là: 165.284.655.814 đồng).

### **Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính**

Từ ngày 07/01/2021 đến ngày 03/02/2021, Công ty đã bán hết 640.829 cổ phiếu quỹ theo báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu quỹ số 64/CV-PTN ngày 04/02/2021.

Ngoài ra 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 hợp nhất.

### **Hội đồng quản trị**

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch
Bà Bùi Thị Thịnh	Ủy viên
Ông Lê Viết Liên	Ủy viên
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên
Ông Nguyễn Hoàng Thiên Trúc	Ủy viên
Ông Yostinus Tomi Aryanto	Ủy viên
Ông Lê Quốc Trung	Ủy viên

### **Ban điều hành**

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Bùi Thị Thịnh	Kế toán trưởng

### **Ban kiểm soát**

Ông Hồ Diên Tiếu	Trưởng ban
Ông Hoàng Chung Kiên	Kiểm soát viên
Ông Phan Văn Thắng	Kiểm soát viên

### **Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đoàn Hữu Thuận - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Lê Viết Liên – Tổng Giám đốc Công ty, được ông Đoàn Hữu Thuận ủy quyền để ký báo cáo tài chính cho năm tài chính 2020 theo giấy ủy quyền số 135-GUQ/PTN ngày 02/5/2019.

### **Kiểm toán viên**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.



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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám Đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/6/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo Thông Tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 và Thông Tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

### Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 của Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 55 kèm theo.

Phê duyệt bởi Hội đồng quản trị



Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 22 tháng 03 năm 2021

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc  
Lê Viết Liên



Số: 206/BCKT/TC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020  
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu*

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 22 tháng 03 năm 2021, từ trang 7 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020, 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 31/12/2020, 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 26 tháng 3 năm 2021

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Trần Thị Hạnh**

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán  
Số: 0726-2018-133-1*

**Kiểm toán viên**

**Phạm Thu Hà**

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán  
Số: 0570-2018-133-1*

Mẫu số: B 01-DN/HN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối năm	Số đầu năm
100	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.106.246.724.306</b>	<b>1.530.509.735.323</b>
110	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.1	<b>29.928.379.415</b>	<b>53.905.871.780</b>
111	Tiền		29.928.379.415	53.905.871.780
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>9.544.079.684</b>	<b>9.543.980.484</b>
121	Chứng khoán kinh doanh	V.2a	9.544.906.075	9.544.906.075
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	V.2a	(826.391)	(925.591)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>455.131.846.813</b>	<b>529.582.793.452</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	382.927.343.258	327.571.986.301
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	43.175.112.628	189.760.325.662
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.5a	33.789.004.717	15.642.601.238
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(4.759.613.790)	(3.392.119.749)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	<b>Hàng tồn kho</b>	V.6	<b>1.606.906.456.530</b>	<b>936.718.207.884</b>
141	Hàng tồn kho		1.607.205.504.149	937.017.255.503
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(299.047.619)	(299.047.619)
150	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>4.735.961.864</b>	<b>758.881.723</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	3.332.057.304	758.715.814
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.403.904.560	165.909
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 2020

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối năm	Số đầu năm
200	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.226.037.328.773</b>	<b>932.815.460.428</b>
210	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>23.272.320.000</b>	<b>23.250.000.000</b>
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	V.5b	23.272.320.000	23.250.000.000
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	<b>Tài sản cố định</b>		<b>851.671.159.981</b>	<b>560.589.495.671</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	V.8	335.365.383.809	43.266.495.671
222	Nguyên giá		410.890.297.066	110.648.735.791
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(75.524.913.257)	(67.382.240.120)
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	516.305.776.172	517.323.000.000
228	Nguyên giá		516.612.553.392	517.458.800.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(306.777.220)	(135.800.000)
230	<b>Bất động sản đầu tư</b>	V.10	<b>42.921.238.154</b>	<b>44.114.681.106</b>
231	Nguyên giá		53.544.438.527	53.544.438.527
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(10.623.200.373)	(9.429.757.421)
240	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>255.814.729.222</b>	<b>268.989.986.218</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.11	250.134.916.137	268.989.986.218
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.12	5.679.813.085	-
250	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>22.371.696.761</b>	<b>21.741.891.013</b>
251	Đầu tư vào công ty con		-	-
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2b	8.907.696.761	8.841.891.013
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2b	13.464.000.000	11.220.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2c	-	1.680.000.000
260	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>29.986.184.655</b>	<b>14.129.406.420</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	29.699.026.039	14.010.598.187
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		287.158.616	118.808.233
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
269	Lợi thế thương mại		-	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.332.284.053.079</b>	<b>2.463.325.195.751</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.190.145.432.192</b>	<b>1.305.747.840.920</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.727.437.836.756</b>	<b>820.319.906.045</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.13	115.438.251.175	76.214.612.551
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.14	90.347.501.617	33.040.535.575
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.15	619.369.069.842	43.685.985.888
314	Phải trả người lao động		9.479.948.666	5.828.464.725
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.16	13.093.888.785	4.667.463.400
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		2.454.546	-
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.17a	321.102.799.713	224.894.648.381
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.19a	554.942.110.129	430.434.724.787
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.661.812.283	1.553.470.738
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>462.707.595.436</b>	<b>485.427.934.875</b>
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	Phải trả dài hạn khác	V.17b	1.472.874.283	1.726.786.283
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.19b	459.593.136.007	481.837.659.245
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	V.18	1.641.585.146	1.863.489.347
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.142.138.620.887</b>	<b>1.157.577.354.831</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.142.138.620.887</b>	<b>1.157.577.354.831</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.20	665.158.370.000	579.244.400.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		665.158.370.000	579.244.400.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn cổ phần	V.20	84.785.554.877	84.785.554.877
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 2020

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
415	Cổ phiếu quỹ (*)	V.20	(10.568.802.507)	(8.290.500)
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.20	103.700.238.464	89.028.922.140
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	278.636.906.518	165.284.655.814
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		48.480.989.536	20.601.767.963
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		230.155.916.982	144.682.887.851
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	V.20	20.426.353.535	239.242.112.500
430	<b>Nguồn kinh phí</b>		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.332.284.053.079</b>	<b>2.463.325.195.751</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Lê Viết Liên

Lập, ngày 22 tháng 03 năm 2021

**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 2020

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	848.756.518.000	824.543.665.506
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	9.783.926.027	-
10	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	VI.3	<b>838.972.591.973</b>	<b>824.543.665.506</b>
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	464.359.357.699	585.552.700.791
20	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>374.613.234.274</b>	<b>238.990.964.715</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	5.579.405.780	7.244.184.197
22	Chi phí tài chính	VI.6	37.729.435.989	18.145.853.537
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		37.726.535.189	16.738.492.737
25	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		65.805.749	(757.470.340)
26	Chi phí bán hàng	VI.7	12.704.630.813	14.441.152.274
27	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.8	40.221.354.009	34.596.868.435
30	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>289.603.024.992</b>	<b>178.293.804.326</b>
31	Thu nhập khác		1.264.501.406	7.236.647.375
32	Chi phí khác		2.203.358.058	1.849.475.282
40	<b>Lợi nhuận khác</b>	VI.9	<b>(938.856.652)</b>	<b>5.387.172.093</b>
50	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>288.664.168.340</b>	<b>183.680.976.419</b>
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	57.552.012.199	37.675.970.936
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.11	(168.350.383)	-
60	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>231.280.506.524</b>	<b>146.005.005.483</b>
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		230.155.916.982	144.682.887.851
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.124.589.542	1.322.117.632
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.12	3.716	2.358

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh



Lê Viết Liên

Lập, ngày 22 tháng 03 năm 2021



**BÁO CÁO**  
**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**Năm 2020**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Năm nay	Năm trước
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
01	Lợi nhuận trước thuế		288.664.168.340	183.680.976.419
	Điều chỉnh cho các khoản		-	-
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		12.716.652.158	6.682.987.811
03	Các khoản dự phòng		1.145.490.640	(5.836.753.976)
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền		-	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.966.711.891)	(12.432.901.697)
06	Chi phí lãi vay		37.726.535.189	16.738.492.737
08	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLD		336.286.134.436	188.832.801.294
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(59.379.868.998)	174.464.535.625
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(651.333.178.565)	(355.122.238.855)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		756.617.330.536	144.355.639.815
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(18.261.769.342)	(10.175.569.855)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	(5.350.000.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(37.726.535.189)	(16.738.492.737)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(34.687.981.291)	(26.123.974.704)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(14.218.489.527)	(12.374.192.767)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>277.295.642.060</b>	<b>81.768.507.816</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS&tài sản dài hạn khác		(311.110.645.529)	(11.098.530.362)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		559.210.885	7.718.218.182
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.680.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(89.724.000.000)	(426.520.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	5.350.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.019.950.122	7.109.597.444
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(394.575.484.522)</b>	<b>(417.440.714.736)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		2.400.000.000	-
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành		(10.560.512.007)	(8.290.500)
33	Tiền thu từ đi vay		583.468.919.866	827.389.317.498
34	Tiền trả nợ gốc vay		(481.206.057.762)	(520.850.281.324)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(800.000.000)	(880.000.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>93.302.350.097</b>	<b>305.650.745.674</b>

**BÁO CÁO**  
**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**Năm 2020**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**  
**(Tiếp theo)**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(23.977.492.365)	(30.021.461.246)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		53.905.871.780	83.927.333.026
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	29.928.379.415	53.905.871.780

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Lập, ngày 22 tháng 03 năm 2021

Mẫu số: B 09-DN/HN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 30 tháng 6 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ : 665.158.370.000 đồng Việt Nam  
Số lượng cổ phiếu : 66.515.837 cổ phiếu  
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam  
Mã chứng khoán : HDC

#### 2. Cấu trúc Công ty

##### Chi nhánh của Công ty

###### Tên Chi nhánh

###### Dịa chỉ

Xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch

Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP Vũng Tàu

Mã số chi nhánh: 3500444601-006

Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn  
HODECO

Số 02 Trương Công Định, phường 2, TP Vũng Tàu.

Mã số chi nhánh: 3500444601-007

##### Các công ty con, công ty liên kết

Tên	Lĩnh vực kinh doanh chính	Vốn điều lệ	% Sở hữu	% Biểu quyết
<b>Công ty con</b>				
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	30 tỷ đồng	60	60
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú, giải trí	205 tỷ đồng	100	100
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Xây lắp	16 tỷ đồng	35	35

#### 3. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

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

4. **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Công ty từ 02 năm đến 04 năm.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của xây lắp và dịch vụ của Công ty không quá 12 tháng.

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

1. **Kỳ kế toán**

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

2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

III. **CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

1. **Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

IV. **CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

1. **Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

## 2. Các khoản đầu tư tài chính

### 2.1. Nguyên tắc ghi nhận

#### Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Đầu tư vào công ty 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.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi

nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

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

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

## 2.2. Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

### Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

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

### 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:

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

## 3. Các khoản phải thu

### 3.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

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

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

### 3.2. Lập dự phòng phải thu khó đòi

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

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

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

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

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

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

## 4. Hàng tồn kho

### 4.1. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

### 4.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

### 4.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp Kế khai thường xuyên.

#### 4.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ kế toán cho các sản phẩm lỗi thời, hư hỏng, kém 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 dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 5. Chi phí trả trước

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

#### 5.1. Công cụ, dụng cụ

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

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

#### 5.2. Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

#### 5.3. Chi phí trả trước khác

Chi phí trả trước khác phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 03 năm.

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

#### 6.1. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	:	06 - 47 năm
- Máy móc, thiết bị	:	04 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	:	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng, quản lý	:	03 - 08 năm



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

## 6.2. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

## 7. Bất động sản đầu tư

### 7.1. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

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

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

### 7.2. Phương pháp khấu hao

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

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

#### 8. Nợ phải trả

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

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

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

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

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

#### 9. Vay

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

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

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

#### 10. Vốn hoá các khoản chi phí đi vay

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

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

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	:	97.426.429.626 đồng
Trong đó:		
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	59.699.894.437 đồng
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	37.726.535.189 đồng

#### 11. Chi phí phải trả

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

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

## 12. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

Khoản dự phòng phải trả của Công ty là khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng. Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng chung cư có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 1% trên chi phí xây dựng công trình. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

## 13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

### 13.1. Vốn góp của chủ sở hữu

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

### 13.2. Thặng dư vốn cổ phần

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

### 13.3. Cổ phiếu quỹ

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

### 13.4. Các quỹ

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

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

#### 14. Phân phối lợi nhuận

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

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

#### 15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

##### 15.1. Doanh thu bán hàng

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

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

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

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

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

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

##### 15.2. Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

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

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

### 15.3. Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;

Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

### 15.5. Doanh thu xây dựng

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

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

### 15.6. Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

### 15.7. Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

#### 16. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

#### 17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm (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 năm.

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

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

##### 18.1. Chi phí tài chính

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

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

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

##### Chi phí đi vay

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

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

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

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

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

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

## 19. Lợi nhuận khác

### 19.1. Thu nhập khác

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

### 19.2. Chi phí khác

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

## 20. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại công ty là: 20%.

Năm tài chính 2020, Công ty con được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 09 năm 2020 của Chính Phủ, quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 116/2020/QH14 ngày 19 tháng 06 năm 2020 của Quốc hội về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác.

## 21. Báo cáo bộ phận

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

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

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

## 22. Ước tính kế toán

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

## 23. Công cụ tài chính

### Tài sản tài chính

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

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

### Nợ phải trả tài chính

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

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

## 24. Bên liên quan

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.506.477.970	26.060.453.309
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn VND	28.166.740.443	27.845.418.471
USD	28.162.660.843	27.845.418.471
Tiền đang chuyển	4.079.600	-
	255.161.002	-
<b>Cộng</b>	<b>29.928.379.415</b>	<b>53.905.871.780</b>

Trong tiền và tương đương tiền tại ngày 31/12/2020 có gốc ngoại tệ là: 173,60 USD; tại ngày 31/12/2019 có gốc ngoại tệ là: không.



2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND			
	SL	Giá gốc	Dự phòng <sup>(ii)</sup>	Giá trị hợp lý	SL	Giá gốc	Dự phòng <sup>(ii)</sup>
Cổ phiếu		9.544.906.075	(826.391)	9.544.079.684	9.544.906.075	(925.591)	9.543.980.484
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	62	1.055.791	(826.391)	229.400	1.055.791	(925.591)	130.200
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam (BID)	5	82.952	-	82.952	82.952	-	82.952
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	798.148	4.193.767.332	-	4.193.767.332	4.193.767.332	-	4.193.767.332
Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)	756.250	5.350.000.000	-	5.350.000.000	5.350.000.000	-	5.350.000.000
<b>Cộng</b>		<b>9.544.906.075</b>	<b>(826.391)</b>	<b>9.544.079.684</b>	<b>9.544.906.075</b>	<b>(925.591)</b>	<b>9.543.980.484</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	(925.591)	(714.791)
Trích lập dự phòng bổ sung	-	(210.800)
Hoàn nhập dự phòng	99.200	-
Số cuối năm	<b>(826.391)</b>	<b>(925.591)</b>

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm VND				Số đầu năm VND					
	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	SL	%	Giá gốc	Dự phòng	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			8.907.696.761	-	8.907.696.761			8.841.891.013	-	8.841.891.013
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	560.000	35	6.188.896.761	-	6.188.896.761	560.000	35	6.123.091.013	-	6.123.091.013
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn	271.880	21,75	2.718.800.000	-	2.718.800.000	271.880	21,75	2.718.800.000	-	2.718.800.000
Đầu tư vào đơn vị khác			13.464.000.000	-	13.464.000.000			11.220.000.000	-	11.220.000.000
Công ty CP Cấp nước Châu Đức <sup>(i)</sup>	1.346.400		13.464.000.000	-	13.464.000.000	1.122.000		11.220.000.000	-	11.220.000.000
<b>Cộng</b>			<b>22.371.696.761</b>	<b>-</b>	<b>22.371.696.761</b>			<b>20.061.891.013</b>	<b>-</b>	<b>20.061.891.013</b>

(i) Trong quý 3 năm 2020, Công ty mua thêm 224.400 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức.

**c) Đầu tư dài hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối năm VND				Số đầu năm VND			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
Trái phiếu								
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(i)</sup>	-	-	-	-	1.680.000.000	-	1.680.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.680.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.680.000.000</b>	<b>-</b>

(i) Quý 4 năm 2020, Công ty đã bán 168 trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đúng bằng mệnh giá cho Ngân hàng Đầu tư và phát triển CN Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	327.001.533.188	(219.360.000)	263.605.915.958	(219.360.000)
Các khách hàng khác	55.925.810.070	(4.540.253.790)	63.966.070.343	(3.172.759.749)
<b>Cộng</b>	<b>382.927.343.258</b>	<b>(4.759.613.790)</b>	<b>327.571.986.301</b>	<b>(3.392.119.749)</b>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Nguyễn Ngọc Tuấn	10.000.000.000		3.000.000.000
Nguyễn Thị Hạnh	8.226.462.000		6.000.000.000	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	5.706.056.600		5.763.467.637	
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	3.465.464.205		2.644.309.000	
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Xây Dựng Hồ Gia	2.540.000.000		1.100.000.000	
Công ty CP LIEF Việt Nam	1.322.400.000		-	
Công ty TNHH Xây dựng trang trí nội thất Mai Sơn	1.262.343.960		-	
Công ty TNHH thương mại Dịch vụ công nghệ Phố Xanh	1.131.301.263		-	
Công ty TNHH Kiến trúc Miền Đông	1.096.000.000		-	
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	27.586.942		4.530.587.463	
Châu Anh Dũng	-		131.400.000.000	
Công ty TNHH Pooltech Việt Nam	-		4.660.471.201	
Chi nhánh Công ty CP Eurowindow	-		3.850.747.945	
Công ty cổ phần Giải Pháp khách sạn Năng Động Việt	-		3.075.484.500	
Các nhà cung cấp khác	8.397.497.658		23.735.257.916	
<b>Cộng</b>	<b>43.175.112.628</b>		<b>189.760.325.662</b>	
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)	5.706.056.600		5.763.467.637	

5. Phải thu khác	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
a. Phải thu ngắn hạn khác				
Tạm ứng	4.491.163.910	-	7.325.444.936	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.000.000	-	31.600.000	-
Phải thu khác	29.289.840.807	-	8.285.556.302	-
Các khoản phải thu khác	29.289.840.807	-	8.285.556.302	-
<b>Cộng</b>	<b>33.789.004.717</b>	<b>-</b>	<b>15.642.601.238</b>	<b>-</b>

b. Phải thu dài hạn khác	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
Ký quỹ, ký cược dài hạn <sup>(i)</sup>	23.272.320.000		23.250.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>23.272.320.000</b>		<b>23.250.000.000</b>	

(i) Trong đó có khoản ký quỹ số tiền 23.250.000.000 VND đảm bảo thực hiện dự án khu du lịch Đại Dương tại phường 11, Tp. Vũng Tàu cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. Hàng tồn kho	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.811.359.809	(299.047.619)	1.209.914.412	(299.047.619)
Công cụ, dụng cụ	65.317.043	-	19.592.684.181	-
Chi phí sản xuất, KD dở dang <sup>(i)</sup>	1.489.408.239.447	-	858.771.171.138	-
Thành phẩm	1.443.522.386	-	1.848.382.053	-
Thành phẩm bất động sản <sup>(ii)</sup>	114.367.985.060	-	55.493.672.762	-
Hàng hóa	109.080.404	-	101.430.957	-
<b>Cộng</b>	<b>1.607.205.504.149</b>	<b>(299.047.619)</b>	<b>937.017.255.503</b>	<b>(299.047.619)</b>

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
Khu nhà ở kết hợp dịch vụ công cộng Hải Đăng phường 12	1.237.704.932.018		460.926.994.796	
Khu nhà ở phía Tây đường 3/2	101.814.033.246		50.226.684.745	
Khu du lịch Đại Dương, phường 11	68.158.445.785		25.909.121.566	
Khu nhà ở phía đông đường 3/2	29.616.390.732		21.762.931.117	
Khu nhà Ecotown Phú Mỹ	7.771.938.683		22.331.471.423	
Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	6.888.417.571		6.687.363.465	
Chung cư Ecotown Phú Mỹ	6.181.886.996		-	
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình tại phường 9	3.535.229.192		3.571.678.695	
Căn hộ Fusion suites tại số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	-		252.304.069.307	
Khu nhà ở đôi 2 phường 10	-		1.522.972.819	
Các công trình khác	27.736.965.224		13.527.883.205	
<b>Cộng</b>	<b>1.489.408.239.447</b>		<b>858.771.171.138</b>	

(ii) Thành phẩm bất động sản, gồm:	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
Căn hộ Fusion Suites tại số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	59.995.869.164		-	
Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A), Vũng Tàu	38.657.315.466		39.778.872.332	
Chung cư Bình Giã Resident	10.912.804.541		10.912.804.541	
Khu dân cư Phú Mỹ	4.616.523.889		4.616.523.889	
Đất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Vũng Tàu (01 nền)	185.472.000		185.472.000	
<b>Cộng</b>	<b>114.367.985.060</b>		<b>55.493.672.762</b>	

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.443.085.050.839 đồng.

7. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí dự án Hải Đăng	971.844.347	-
Chi phí chung cư Bình Giã	740.252.376	-
Phí tư vấn xây dựng hệ thống KPI	624.479.091	378.856.000
Chi phí phần mềm và bản quyền	311.239.123	-
Chi phí mua bảo hiểm	266.164.839	202.362.379
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	108.163.191	153.671.109
Chi phí quảng cáo dự án The Light City	17.413.409	17.413.409
Các khoản khác	292.500.928	6.412.917
<b>Cộng</b>	<b>3.332.057.304</b>	<b>758.715.814</b>

b) Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	20.447.984.266	-
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	4.994.765.112	1.289.377.300
Chi phí các hoạt động của Văn phòng Công ty	1.429.898.352	-
Chi phí sửa chữa, cải tạo nhà cho thuê	740.356.432	-
Lãi vay vốn hóa dự án Khu du lịch Đại Dương	-	10.326.473.841
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.871.509.203	1.992.914.897
Chi phí khác	214.512.674	401.832.149
<b>Cộng</b>	<b>29.699.026.039</b>	<b>14.010.598.187</b>

8. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác (Fusion Suite)	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	42.254.720.314	30.881.633.323	34.613.643.513	2.898.738.641	-	110.648.735.791
Mua trong năm	-	570.000.000	5.116.040.000	73.550.000	11.082.700.060	16.842.290.060
Đầu tư XDCB hoàn thành	804.039.519	-	-	-	286.459.749.473	287.263.788.992
Thanh lý, nhượng bán	(1.350.272.998)	(2.285.673.350)	(228.571.429)	-	-	(3.864.517.777)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>41.708.486.835</b>	<b>29.165.959.973</b>	<b>39.501.112.084</b>	<b>2.972.288.641</b>	<b>297.542.449.533</b>	<b>410.890.297.066</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	22.938.023.551	24.987.658.950	17.503.058.332	1.953.499.287	-	67.382.240.120
Khấu hao trong năm	1.362.221.095	1.006.178.797	2.692.976.265	401.184.911	5.889.670.919	11.352.231.987
Thanh lý, nhượng bán	(695.314.071)	(2.285.673.350)	(228.571.429)	-	-	(3.209.558.850)
Phân loại lại nhóm	(3.084.416)	26.841.865	(23.757.449)	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>23.601.846.159</b>	<b>23.735.006.262</b>	<b>19.943.705.719</b>	<b>2.354.684.198</b>	<b>5.889.670.919</b>	<b>75.524.913.257</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	19.316.696.763	5.893.974.373	17.110.585.181	945.239.354	-	43.266.495.671
Tại ngày cuối năm	18.106.640.676	5.430.953.711	19.557.406.365	617.604.443	291.652.778.614	335.365.383.809

Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
22.360.252.534	23.961.989.312
39.963.919.904	38.598.747.678

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp các khoản vay:  
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

9. Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Công nghệ chuyên giao	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	517.180.000.000	50.000.000	228.800.000	517.458.800.000
Mua trong năm	-	-	1.333.753.392	1.333.753.392
Chuyển sang hàng hóa bất động sản	(2.180.000.000)	-	-	(2.180.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>515.000.000.000</b>	<b>50.000.000</b>	<b>1.562.553.392</b>	<b>516.612.553.392</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	50.000.000	85.800.000	135.800.000
Khấu hao trong năm	-	-	170.977.220	170.977.220
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>50.000.000</b>	<b>256.777.220</b>	<b>306.777.220</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	517.180.000.000	-	143.000.000	517.323.000.000
Tại ngày cuối năm	515.000.000.000	-	1.305.776.172	516.305.776.172
			<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp các khoản vay:			-	2.180.000.000
<b>10. Bất động sản đầu tư</b>				
	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND	
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	17.741.150.000	35.803.288.527	53.544.438.527	
Mua trong năm	-	-	-	
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>17.741.150.000</b>	<b>35.803.288.527</b>	<b>53.544.438.527</b>	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	9.429.757.421	9.429.757.421	
Khấu hao trong năm	-	1.193.442.952	1.193.442.952	
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>10.623.200.373</b>	<b>10.623.200.373</b>	
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	26.373.531.106	44.114.681.106	
Tại ngày cuối năm	17.741.150.000	25.180.088.154	42.921.238.154	

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp các khoản vay:	31.848.689.621	32.630.287.886

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính 2020 theo chuẩn mực kế toán số 05: Bất động sản đầu tư do Chuẩn mực kế toán số 05 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Công ty cũng không tiến hành định giá lại bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2020.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2020 như sau:

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Trung tâm thương mại và VP cho thuê tại Hodeco Plaza, TTTM phường 7, Tp. Vũng Tàu	41.189.097.935	9.340.408.314	31.848.689.621
Trung tâm thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, Tp. Vũng Tàu	8.074.195.742	1.009.274.471	7.064.921.271
Lô A-Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3, Tp. Vũng Tàu	4.281.144.850	273.517.588	4.007.627.262
<b>Cộng</b>	<b>53.544.438.527</b>	<b>10.623.200.373</b>	<b>42.921.238.154</b>

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2 tại phường 8	72.825.169.945	98.116.972.205
Đất Bãi Dầu núi lớn 13.500 m2	83.693.882.495	68.772.092.491
Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3	43.891.307.774	43.871.307.774
Cụm tiểu thủ Công Nghiệp & ĐT Phước Thắng tại phường 12	42.125.171.157	36.988.925.146
Khu đất tại nhà máy bê tông phường 12, Vũng Tàu	-	13.641.303.836
Khu đô thị sinh thái VT Wonderland	5.033.695.188	5.033.695.188
Siêu thị chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	1.609.090.909
Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	956.598.669	956.598.669
<b>Cộng</b>	<b>250.134.916.137</b>	<b>268.989.986.218</b>

Giá trị ghi sổ của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 129.194.281.178 đồng.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trạm bê tông HODECO - Gò Găng - Long Sơn	5.679.813.085	-
<b>Cộng</b>	<b>5.679.813.085</b>	<b>-</b>



13. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	29.764.733.604	3.471.938.000
Công ty TNHH Anh Cường Thịnh	15.456.928.284	-
Công ty TNHH Thiết bị VNEC	11.241.039.549	1.735.788.261
Công ty CP Phát Triển TM Toàn Khoa	7.675.417.400	-
Công ty TNHH TM-DV-XD Hoàng Anh	6.300.974.000	-
Doanh Nghiệp Tư nhân Yến Nhung	4.024.381.374	2.155.979.374
Công ty CP Tân Thành Nam	3.977.981.630	4.977.981.630
Công ty CP Đầu tư Nam Á	1.894.736.832	13.124.169.390
Công ty CP trang trí nội thất IPC	-	9.280.461.794
Công ty CP Phát Triển Thương Mại Phúc Minh	-	8.960.461.500
Công ty CP Xây Dựng TM Cường Thịnh	-	4.127.168.187
Các nhà cung cấp khác	35.102.058.502	28.380.664.415
<b>Cộng</b>	<b>115.438.251.175</b>	<b>76.214.612.551</b>
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)	29.764.733.604	3.471.938.000

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng mua bất động sản	90.088.483.881	32.910.936.475
Các khách hàng khác	259.017.736	129.599.100
<b>Cộng</b>	<b>90.347.501.617</b>	<b>33.040.535.575</b>

15. 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	8.307.649.643	34.730.314.930	28.791.955.268	14.246.009.305
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	94.264.681	79.051.741	15.212.940
Thuế thu nhập doanh nghiệp	34.731.247.201	57.552.012.199	34.687.981.291	57.595.278.109
Thuế thu nhập cá nhân	647.089.044	15.862.527.735	14.183.387.120	2.326.229.659
Thuế nhà đất, tiền sử dụng đất	-	545.637.013.356	450.673.527	545.186.339.829
Các loại thuế khác	-	474.465.291	474.465.291	-
Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	2.910.222.878	2.910.222.878	-
<b>Cộng</b>	<b>43.685.985.888</b>	<b>657.260.821.070</b>	<b>81.577.737.116</b>	<b>619.369.069.842</b>

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.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công trình Nhà Công vụ Côn Đảo	-	2.172.130.000
Chi phí phải trả cho dự án 10.000m2 Ngọc Tước phường 8	1.726.759.545	1.726.759.545
Chi phí xây dựng khách sạn Fusion	5.267.950.784	-
Lãi trái phiếu phải trả	3.908.333.333	-
Trích trước chi phí cho hoạt động Fusion Suite	1.696.939.834	-
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	341.790.289	440.426.653
Chi phí phải trả khác	152.115.000	328.147.202
<b>Cộng</b>	<b>13.093.888.785</b>	<b>4.667.463.400</b>
17. Phải trả khác		
<b>a) Phải trả ngắn hạn khác</b>		
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	198.162.626	109.726.530
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	100.961.268	40.087.886
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	875.724.000	5.103.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319.927.951.819	219.641.833.965
Góp vốn liên doanh dự án 34.939 m2, phường 10	3.826.036.300	13.440.443.284
Tiền sử dụng đất Ngọc Tước 2	828.487.000	828.487.000
Góp vốn dự án the Light City	240.290.198.000	148.700.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát	22.353.977.140	37.653.977.140
Công ty TNHH Serenity Holding Việt Nam	-	3.216.669.893
Kinh phí bảo trì chung cư Bình Giã Resident	500.000.000	6.136.542.303
Châu Anh Dũng	9.652.225.806	1.380.000.000
Phạm Thị Thu Lộc	5.546.000.000	-
Công ty CP Xây dựng Tân Bình	-	151.902.649
Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion	2.928.712.724	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	34.002.314.849	8.133.811.696
<b>Cộng</b>	<b>321.102.799.713</b>	<b>224.894.648.381</b>
<b>b) Phải trả dài hạn khác</b>		
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.472.874.283	1.726.786.283
<b>Cộng</b>	<b>1.472.874.283</b>	<b>1.726.786.283</b>
18. Dự phòng phải trả dài hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng bảo hành chung cư Bình An, phường 10	996.840.420	1.177.234.621
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	644.744.726	686.254.726
<b>Cộng</b>	<b>1.641.585.146</b>	<b>1.863.489.347</b>

19. Vay

a) Vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND		Số trong năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT, CN Vũng Tàu <sup>(i)</sup>	331.634.751.722	331.634.751.722	386.254.792.186	373.500.485.220	318.880.444.756	318.880.444.756
Ngân hàng TMCP Công thương, CN Vũng Tàu <sup>(ii)</sup>	85.399.915.458	85.399.915.458	161.187.455.922	159.737.822.439	83.950.281.975	83.950.281.975
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu	21.486.149.560	21.486.149.560	21.486.149.560	-	-	-
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(iii)</sup>	-	-	-	19.928.667.714	19.928.667.714	19.928.667.714
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu <sup>(iv)</sup>	82.390.461.802	82.390.461.802	82.390.461.802	83.187.326.151	83.187.326.151	83.187.326.151
Ngân hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu <sup>(v)</sup>	35.589.000.000	35.589.000.000	35.589.000.000	27.700.000.000	27.700.000.000	27.700.000.000
Công ty TNHH Lương Gia <sup>(vi)</sup>	69.769.224.902	69.769.224.902	69.769.224.902	-	-	-
Vay các đối tượng khác <sup>(vii)</sup>	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
	12.000.000.000	12.000.000.000	15.832.500.000	82.946.668.916	79.114.168.916	79.114.168.916
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng TMCP Quân đội, CN Vũng Tàu <sup>(viii)</sup>	125.079.580.629	125.079.580.629	68.635.566.917	55.110.266.319	111.554.280.031	111.554.280.031
Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT, CN Vũng Tàu <sup>(ix)</sup>	796.830.017	796.830.017	796.830.017	1.615.479.996	1.615.479.996	1.615.479.996
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu <sup>(x)</sup>	56.000.000.000	56.000.000.000	14.000.000.000	26.482.916.035	68.482.916.035	68.482.916.035
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu <sup>(xi)</sup>	9.570.353.712	9.570.353.712	-	2.845.194.288	12.415.548.000	12.415.548.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu <sup>(xii)</sup>	2.166.660.000	2.166.660.000	-	2.166.676.000	4.333.336.000	4.333.336.000
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(xiii)</sup>	45.900.000.000	45.900.000.000	45.900.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000
	10.645.736.900	10.645.736.900	7.938.736.900	-	2.707.000.000	2.707.000.000
<b>Mệnh giá trái phiếu</b>						
Trái phiếu Doanh nghiệp <sup>(xiv)</sup>	98.227.777.778	98.227.777.778	100.727.777.778	2.500.000.000	-	-
	98.227.777.778	98.227.777.778	100.727.777.778	2.500.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>554.942.110.129</b>	<b>554.942.110.129</b>	<b>555.618.136.881</b>	<b>431.110.751.539</b>	<b>430.434.724.787</b>	<b>430.434.724.787</b>

i. Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu

Hợp đồng vay số 01/2019/600346/HĐTD ngày 11/11/2019; Thời hạn cấp tín dụng: Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 11/11/2020; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức vay: 80.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,25%/năm hoặc 9%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 46.543.908.368 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/600346/HĐTD ngày 30/11/2020; Thời hạn cấp tín dụng: Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/11/2021; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức vay: 80.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,25%/năm tùy vào từng lần rút vốn; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 9.230.433.994 đồng.

Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2020/600346/HĐ ngày 30/11/2020; Thời hạn thấu chi: Tối đa 59 ngày; Thời hạn hiệu lực: 12 tháng kể từ ngày 30/11/2020 đến ngày 30/11/2021; Hạn mức thấu chi: 10.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,6%/năm; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 9.999.868.902 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 276.396.022.180 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/600327/HĐTD ngày 11/11/2019; Hạn mức tín dụng: 8.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 11/11/2020; Thời hạn vay: 06 tháng theo từng khe ước nhận nợ; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Lãi suất: 6%/năm; Số dư tiền vay tại ngày 31/12/2020: 3.000.000.000 đồng; Tài sản đảm bảo của bên thứ ba là Quyền sử dụng đất số P803738 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 22/06/2000 và nhà ở gắn liền trên đất.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 4.950.200.000 đồng. Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu bảo lãnh bằng tín chấp phần chênh lệch tài sản đảm bảo so với hạn mức tín dụng.

Hợp đồng số 01/2020/600377/HĐTD ngày 23/07/2020; Thời hạn cấp tín dụng kể từ ngày 23/07/2020 đến ngày 23/07/2021; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày cấp tín dụng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Hạn mức cấp tín dụng: 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8%/năm; Số dư ngày 31/12/2020: 16.625.704.194 đồng; Tài sản đảm bảo bởi bên thứ ba: Giấy chứng nhận QSD đất số T803840 tại số 02 Trương Công Định, phường 2, Tp. Vũng Tàu của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu; Giấy chứng nhận QSD đất của ông Bạch Trọng Định; 6 giấy chứng nhận QSD đất của ông Nguyễn Hữu Hùng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 27.224.000.000 đồng.

ii. Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương, CN Vũng Tàu

Hợp đồng cho vay từng lần số 0105/-HĐCVTL/NHCT880-HODECO ngày 22/09/2020; Thời hạn giải ngân: từ ngày 22/09/2020 đến hết ngày 30/05/2021; Thời hạn cho vay: Thời hạn cho vay là 10 tháng (trên mỗi giấy nhận nợ: 6 tháng và không quá 31/07/2021) kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên; Mục đích vay: Bổ sung vốn thi công trình Gói thầu Hàng mục Hạ tầng Kỹ thuật phần thoát nước mưa, thoát nước thải, Hào kỹ thuật thuộc dự án khu nhà ở Hải Đăng - The light City; Số tiền cho vay: 20.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7 %/năm. Số dư tiền vay tại ngày 31/12/2020: 12.830.550.960 đồng.

- Hợp đồng cho vay hạn mức số 3008/2020-HĐCVHM/NHCT880-HODECOCC ngày 22/09/2020; Thời hạn vay: 22/09/2020 đến hết ngày 10/09/2021 (Từng giây nhận nợ tới đa không, quá 5 tháng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh sản xuất bê tông và ống cống; Số tiền cho vay: 10.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7 %/năm; Số dư tiền vay tại ngày 31/12/2020: 8.655.598.600 đồng.
- Tài sản đảm bảo: Hợp đồng thi công xây dựng số 74/HĐ-PTN ngày 19/6/2020 và PLHĐ số 77/PLHĐ-PTN; và quyền sử dụng đất theo GCN số H 240899 cấp ngày 03/12/1997 cùng tài sản gắn liền trên đất; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 42.349.420.000 đồng.
- iii. Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 07/2019/HĐHM ngày 24/09/2019; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng; Thời hạn rút vốn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 24/09/2019; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất: từ 9,9%/năm đến 10,5%/năm; Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh ngắn hạn; Tài sản đảm bảo tiền vay: Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 574, tờ bản đồ số 12 phường Thắng Tam, Tp. Vũng Tàu; Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58 tại phường 11, Tp. Vũng Tàu; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 95.008.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020 là: 25.781.547.530 đồng.
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 07/2020/25435/HĐHM ngày 27/11/2020; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng; Thời hạn rút vốn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 27/11/2020; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất: 8,05%/năm; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Tài sản đảm bảo tiền vay: Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 574, tờ bản đồ số 12 phường Thắng Tam, Tp. Vũng Tàu; Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58 tại phường 11, Tp. Vũng Tàu; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 95.008.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020 là: 56.608.914.272 đồng.
- iv. Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cấp tín dụng số VTA.DN.3031.190320 ngày 20/03/2020; Hạn mức vay: 35.602.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: 11%/năm; Tài sản đảm bảo: Thửa đất số 04 - tờ bản đồ số 64 và Thửa đất số 01+04 - tờ bản đồ số 65, phường 11, Tp. Vũng Tàu. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 57.009.942.850 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 35.589.000.000 đồng.
- v. Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 30325/2020/HĐHM-PN/PG BankVT ngày 06/08/2020; Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất: 9%/năm; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất tọa lạc tại Phường 5, TP Vũng Tàu. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 151.400.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 69.769.224.902 đồng.
- vi. Khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Lương Gia theo hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng vay số 01/2020/PLHĐ-PTN ngày 04/05/2020; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 25/05/2020 đến ngày 24/05/2021; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất 9%/năm; Tài sản đảm bảo: Không.
- vii. Khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Kỳ hạn vay: 1 năm (được tính là 365 ngày) bắt đầu từ ngày bên cho vay chuyển đủ số tiền gốc vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 11%/năm tính từ khi nhận tiền vay; Tài sản đảm bảo: Không. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 12.000.000.000 đồng.



viii. Khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Quân đội CN Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 11275.17.560.980485.TD ngày 06/07/2017; Thời hạn vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Mục đích vay: Bổ sung một phần chi phí đầu tư trạm trộn bê tông; Số tiền vay: 2.969.120.000 đồng; Lãi suất: 8,5 %/năm; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020 là: 363.833.323 đồng;  
Tài sản đảm bảo: Trạm trộn Bê tông HTIEN-120-4MS4500-CR theo hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 9302.17.560.980485.BD ngày 07/07/2017; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 4.241.600.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 16385.18.560.980485.TD ngày 22/05/2018; Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Mục đích vay: Thanh toán tiền mua 01 xe bơm bê tông cần 52m ISUZU; Số tiền vay: 2.619.600.000 đồng; Lãi suất: 8,7 %/năm; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020 là: 432.996.694 đồng; Tài sản đảm bảo: Xe bơm bê tông biển số 72C-126.93; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 4.250.000.000 đồng.

ix. Khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu

Hợp đồng vay số 03/600346/2017/HETD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất 9,3%/năm và được điều chỉnh 6 tháng/1 lần; Do ảnh hưởng của Covid-19, ngân hàng áp dụng mức lãi suất 8,5%/năm thay mức lãi suất hiện hành áp dụng trong các kỳ trả lãi từ ngày 01/04/2020 đến ngày 31/12/2020; Thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 252.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.

x. Khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HETD-DN ngày 22/07/2016; Hạn mức cho vay 80.916.850.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020: 11.963.015.152 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 9.570.353.712 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 43.729.000.000 đồng.

xi. Khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cấp tín dụng số VTA.DN.781.120516 ngày 13/05/2016; Hạn mức vay: 110.000.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 64, phường 11, Tp.Vũng Tàu và Thửa đất số 01+04, tờ bản đồ số 65, phường 11, Tp. Vũng Tàu. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 57.009.942.850 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020 là: 2.166.660.000 đồng.

xii. Khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu:

Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 10%/năm đến 10,5%/năm; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020: 105.858.250.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 18.400.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,6%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 m<sup>2</sup> để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, Tp Vũng Tàu (giai đoạn 1); Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020: 112.500.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 27.500.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

xiii. Khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 10,55%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 62.207.324.667 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 10.645.736.900 đồng).

xiv. Trái phiếu doanh nghiệp do Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu phát hành với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái phiếu, số lượng trái phiếu đã phát hành: 100 trái phiếu, lãi suất trái phiếu: 10,5%/năm. Thời hạn trái phiếu: 15 tháng từ ngày 20/8/2020 đến 20/11/2021. Tiền lãi trái phiếu được trả sau, định kỳ 6 tháng 1 lần, Thanh toán hoặc trả tiền gốc trái phiếu: là ngày đáo hạn của trái phiếu hoặc ngày thực hiện mua lại hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện mua lại trái phiếu trước hạn. Mục đích của phát hành trái phiếu: bổ sung vốn sản xuất kinh doanh.

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 Đầu tư & Phát triển, CN Vũng Tàu <sup>(i)</sup>	196.000.000.000	196.000.000.000	5.481.727.632	-	190.518.272.368	190.518.272.368
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu <sup>(ii)</sup>	2.392.661.440	2.392.661.440	-	9.565.359.424	11.958.020.864	11.958.020.864
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu	-	-	-	2.166.660.000	2.166.660.000	2.166.660.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu <sup>(iii)</sup>	209.638.886.800	209.638.886.800	25.315.306.562	30.918.000.000	215.241.580.238	215.241.580.238
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(iv)</sup>	51.561.587.767	51.561.587.767	5.789.315.708	15.384.023.699	61.156.295.758	61.156.295.758
Ngân hàng TMCP Quân đội, CN Vũng Tàu	-	-	-	796.830.017	796.830.017	796.830.017
<b>Cộng</b>	<b>459.593.136.007</b>	<b>459.593.136.007</b>	<b>36.586.349.902</b>	<b>58.830.873.140</b>	<b>481.837.659.245</b>	<b>481.837.659.245</b>

i. Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất 9,3%/năm và được điều chỉnh 6 tháng/1 lần; Do ảnh hưởng của Covid-19, ngân hàng áp dụng mức lãi suất 8,5%/năm thay mức lãi

- suất hiện hành áp dụng trong các kỳ trả lãi từ ngày 01/04/2020 đến ngày 31/12/2020; Thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 252.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.
- ii. Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HỆTD-DN ngày 22/07/2016; Hạn mức cho vay 80.916.850.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020: 11.963.015.152 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 9.570.353.712 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 43.729.000.000 đồng.
- iii. Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, CN Vũng Tàu
- Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB-TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 10%/năm đến 10,5%/năm; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020: 105.858.250.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 18.400.000.000 đồng).
- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,6%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 m<sup>2</sup> để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, Tp Vũng Tàu (giai đoạn 1); Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020: 112.500.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 27.500.000.000 đồng).
- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH/01 ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,6%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng để tạo quỹ đất cho dự án Trần Phú Bãi Dâu, Phường 5, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020: 15.000.000.000 đồng.
- Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020; Hạn mức cho vay 460.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8,4%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở Hải Đăng "The light city" (Đợt 1 - Giai đoạn 1) tại phường 12, TP Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020: 22.180.636.562 đồng.
- Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.
- iv. Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HỆTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 10,55%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown



Phụ Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020: 62.207.324.667 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 10.645.736.900 đồng).

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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>504.312.670.000</b>	<b>92.782.616.738</b>	<b>(8.217.561.861)</b>	<b>78.493.589.494</b>	<b>117.657.696.518</b>	<b>17.762.576.411</b>	<b>802.791.587.300</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	144.682.887.851	1.322.117.632	146.005.005.483
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(8.290.500)	-	-	-	(8.290.500)
Trích lập các quỹ	-	-	-	10.535.332.646	(22.124.198.555)	-	(11.588.865.909)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	74.931.730.000	-	-	-	(74.931.730.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền mặt	-	-	-	-	-	(880.000.000)	(880.000.000)
Dùng cổ phiếu quỹ chia thưởng cho CB CNV	-	(7.997.061.861)	7.997.061.861	-	-	-	-
Biến động khác	-	-	220.500.000	-	-	221.037.418.457	221.257.918.457
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>579.244.400.000</b>	<b>84.785.554.877</b>	<b>(8.290.500)</b>	<b>89.028.922.140</b>	<b>165.284.655.814</b>	<b>239.242.112.500</b>	<b>1.157.577.354.831</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>579.244.400.000</b>	<b>84.785.554.877</b>	<b>(8.290.500)</b>	<b>89.028.922.140</b>	<b>165.284.655.814</b>	<b>239.242.112.500</b>	<b>1.157.577.354.831</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	230.155.916.982	1.124.589.542	231.280.506.524
Mua cổ phiếu quỹ <sup>(i)</sup>	-	-	(10.560.512.007)	-	-	-	(10.560.512.007)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu <sup>(ii)</sup>	85.913.970.000	-	-	-	(85.913.970.000)	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	14.671.316.324	(30.889.696.278)	(140.348.507)	(16.358.728.461)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(800.000.000)	(800.000.000)
Cổ đông không kiểm soát bán cổ phần tại Công ty CP Đầu tư	-	-	-	-	-	(221.400.000.000)	(221.400.000.000)



Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng VND
Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu							
Cổ đông không kiểm soát mua cổ phần Công ty CP Bé tông và Xây lắp Hodeco	-	-	-	-	-	2.400.000.000	2.400.000.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>665.158.370.000</b>	<b>84.785.554.877</b>	<b>(10.568.802.507)</b>	<b>103.700.238.464</b>	<b>278.636.906.518</b>	<b>20.426.353.535</b>	<b>1.142.138.620.887</b>

(i) Công ty đã mua lại 640.000 cổ phiếu quỹ theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31/NQ-HDQT ngày 11/3/2020 và theo kết quả giao dịch cổ phiếu quỹ số 180/CV-PTN ngày 29/4/2020.

(ii) Công ty đã phát hành 8.591.397 cổ phiếu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 với tỷ lệ 15% cho các cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 46/NQ-HDQT ngày 29/4/2020. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 579.244.400.000 VND lên 665.158.370.000 VND. Vào ngày 30/6/2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 26 chấp thuận cho việc tăng vốn cổ phần này của Công ty.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Lucerne Enterprise Ltd	24.661.120.000	3,71	52.260.220.000	9,02
Ông Trần Minh Chính	145.136.380.000	21,82	25.278.300.000	4,36
Ông Đoàn Hữu Thuận	62.187.170.000	9,35	49.075.800.000	8,47
Các cổ đông khác	433.173.700.000	65,12	452.630.080.000	78,14
<b>Cộng</b>	<b>665.158.370.000</b>	<b>100</b>	<b>579.244.400.000</b>	<b>100</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	579.244.400.000	504.312.670.000
Vốn góp tăng trong năm	85.913.970.000	74.931.730.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	<u>665.158.370.000</u>	<u>579.244.400.000</u>

d) Cổ phiếu (mã chứng khoán HDC)

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.515.837	57.924.440
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.515.837	57.924.440
Cổ phiếu phổ thông	66.515.837	57.924.440
Số lượng cổ phiếu được mua lại	640.829	829
Cổ phiếu phổ thông	640.829	829
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.875.008	57.923.611
Cổ phiếu phổ thông	65.875.008	57.923.611
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

e) Chia cổ tức

Trong năm 2020, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông của Công ty số 41/NQ.ĐHCD ngày 16/4/2020 như sau:

Chia cổ tức bằng cổ phiếu phát hành mới cho các cổ đông	:	15%
Trích quỹ đầu tư phát triển	:	14.479.931.995 Đồng
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	14.479.931.995 Đồng
Trích khen thưởng Hội đồng quản trị	:	1.527.925.195 Đồng

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán thành phẩm	110.697.132.951	105.795.196.128
Doanh thu cung cấp dịch vụ	81.882.141.969	30.640.343.780
Doanh thu hợp đồng xây dựng	12.469.381.312	34.345.145.434
Doanh thu kinh doanh bất động sản	643.707.861.768	653.762.980.164
<b>Cộng</b>	<b>848.756.518.000</b>	<b>824.543.665.506</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay VND	Năm trước VND
Hàng bán bị trả lại	9.783.926.027	-
<b>Cộng</b>	<b>9.783.926.027</b>	<b>-</b>
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần bán thành phẩm	110.697.132.951	105.795.196.128
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	81.882.141.969	30.640.343.780
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	12.469.381.312	34.345.145.434
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	633.923.935.741	653.762.980.164
<b>Cộng</b>	<b>838.972.591.973</b>	<b>824.543.665.506</b>
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	99.027.701.953	95.777.584.606
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	98.526.643.589	17.448.408.838
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	10.089.024.115	29.207.798.576
Giá vốn kinh doanh bất động sản	256.715.988.042	443.118.908.771
<b>Cộng</b>	<b>464.359.357.699</b>	<b>585.552.700.791</b>
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	300.878.122	2.131.381.944
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.719.072.000	4.618.215.500
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	1.559.455.658	494.586.753

5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Cộng</b>	<b>5.579.405.780</b>	<b>7.244.184.197</b>
<b>6. Chi phí tài chính</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Lãi tiền vay	37.726.535.189	16.738.492.737
Lãi chậm trả	-	1.380.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3.000.000	27.150.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán KD và tổn thất đầu tư	(99.200)	210.800
<b>Cộng</b>	<b>37.729.435.989</b>	<b>18.145.853.537</b>
<b>7. Chi phí bán hàng</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Chi phí cho nhân viên bán hàng	4.219.352.138	3.520.394.092
Chi phí hoa hồng, quảng cáo	4.957.849.210	3.122.094.836
Chi phí thương hiệu Fusion	176.523.295	3.216.669.893
Chi phí vận chuyển	3.206.442.000	2.391.427.500
Chi phí khác	144.464.170	2.190.565.953
<b>Cộng</b>	<b>12.704.630.813</b>	<b>14.441.152.274</b>
<b>8. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Chi phí cho nhân viên quản lý	18.728.019.675	16.642.724.864
Chi phí hội nghị, tiếp khách	10.132.834.782	9.400.215.947
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	1.367.494.041	(832.900.201)
Chi phí khác	9.993.005.511	9.386.827.825
<b>Cộng</b>	<b>40.221.354.009</b>	<b>34.596.868.435</b>
<b>9. Lợi nhuận khác</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.264.501.406</b>	<b>7.236.647.375</b>
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình XD	-	331.210.479
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	518.373.700	-
Thu nhập từ thanh lý bán tài sản bất động sản	-	6.441.067.757
Thu nhập từ thanh lý bán TSCĐ khác	222.847.248	214.115.743

9. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Xóa nợ phải trả	298.996.741	228.497.299
Thu nhập khác	224.283.717	21.756.097
<b>Chi phí khác</b>	<b>2.203.358.058</b>	<b>1.849.475.282</b>
Chi phí thanh lý TSCĐ	318.595.290	182.485.209
Các khoản bị phạt hành chính, chậm nộp thuế	1.410.558.424	1.665.263.274
Chi phí khác	474.204.344	1.726.799
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(938.856.652)</b>	<b>5.387.172.093</b>
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	288.664.168.340	183.680.976.419
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	57.850.100.292	37.675.970.936
Thuế TNDN được giảm 30% theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020	(298.088.093)	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>57.552.012.199</b>	<b>37.675.970.936</b>
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(168.350.383)	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>(168.350.383)</b>	<b>-</b>
12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	230.155.916.982	144.682.887.851
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận	-	(16.218.379.954)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	230.155.916.982	128.464.507.897
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	61.934.895	54.469.698
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu [VND/CP]<sup>(i)</sup></b>	<b>3.716</b>	<b>2.358</b>

(i) Lãi cơ bản trên trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 thông qua. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay không được điều chỉnh giảm do chưa trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, số liệu trích quỹ chờ được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	268.534.550.548	266.768.121.147
Chi phí nhân công	78.404.646.168	52.070.681.323
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.716.652.159	6.682.987.811
Chi phí dịch vụ mua ngoài	167.488.232.796	512.965.174.827
Chi phí bằng tiền khác	653.610.616.863	133.155.577.096
<b>Cộng</b>	<b>1.180.754.698.534</b>	<b>971.642.542.204</b>

## 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	12.537.287.479	11.987.142.191
Trên 1 năm đến 5 năm	50.149.149.917	60.168.699.149
Trên 5 năm	57.679.440.977	50.708.317.347
<b>Cộng</b>	<b>120.365.878.373</b>	<b>122.864.158.687</b>

Tổng số tiền thuê phát sinh được ghi nhận là doanh thu trong năm là 10.167.942.455 đồng (năm trước là 11.138.455.680 đồng).

### 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 31-12-2020	Bất động sản	Xây dựng	Sản xuất & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	633.923.935.741	12.469.381.312	192.579.274.920	838.972.591.973
Chi phí bộ phận	(256.715.988.042)	(10.089.024.115)	(197.554.345.542)	(464.359.357.699)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phần</b>	<b>377.207.947.699</b>	<b>2.380.357.197</b>	<b>(4.975.070.622)</b>	<b>374.613.234.274</b>

Doanh thu tài chính				5.579.405.780
Chi phí tài chính				(37.729.435.989)
Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết				65.805.749
Chi phí bán hàng				(12.704.630.813)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(40.221.354.009)
Thu nhập khác				1.264.501.406
Chi phí khác				(2.203.358.058)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(57.552.012.199)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				168.350.383
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>231.280.506.524</b>

Cho năm tài chính kết thức ngày 31-12-2019	Bất động sản VND	Xây dựng VND	Sản xuất & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	653.762.980.164	34.345.145.434	136.435.539.908	824.543.665.506
Chi phí bộ phận	(443.118.908.771)	(29.207.798.576)	(113.225.993.444)	(585.552.700.791)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phần</b>	<b>210.644.071.393</b>	<b>5.137.346.858</b>	<b>23.209.546.464</b>	<b>238.990.964.715</b>

Doanh thu tài chính				7.244.184.197
Chi phí tài chính				(18.145.853.537)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				(757.470.340)
Chi phí bán hàng				(14.441.152.274)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(34.596.868.435)
Thu nhập khác				7.236.647.375
Chi phí khác				(1.849.475.282)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(37.675.970.936)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				-
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>146.005.005.483</b>

### 3. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp tại các ngân hàng vào ngày 31/12/2020 như sau:



Giấy chứng nhận QSD đất	Diện tích	Ngân hàng
	(m <sup>2</sup> )	
Số 2 Trương Công Định, phường 2 (*)	2.096,5	BIDV, CN Vũng Tàu
Đất đường Võ Nguyên Giáp (đường 30/04 nối dài) tại phường 12 TP Vũng Tàu (Tiểu thủ CN Phước Thắng)	43.441,3	BIDV, CN Vũng Tàu
Khu nhà hàng Maxim, Hữu Nghị, Công viên nước số 36 đường Nguyễn Thái Học, P7, TP. Vũng Tàu.	21.886,1	BIDV, CN Vũng Tàu
Dự án Đông 3 tháng 2 tại phường 10, Tp Vũng Tàu	25.849,7	BIDV, CN Vũng Tàu
Nhà dịch vụ chung cư Lô B - Nam Kỳ Khởi Nghĩa	2.885,4	Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
Dự án Hải Đăng, phường 12, Tp. Vũng Tàu	34.779	Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
Dự án Hải Đăng, phường 12, Tp. Vũng Tàu	274.227	VCB, CN Vũng Tàu
Siêu thị, văn phòng làm việc Chung cư 21 tầng TTTM	15.942	VCB, CN Vũng Tàu
Thửa đất 574 tờ bản đồ số 12 tại phường 3	2.641,1	Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu
Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ	63.134,5	Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu
Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58 tại phường 11, dự án Tây 3/2	9.298,8	Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu
Dự án Tây đường 3 tháng 2 tại phường 11, Tp. Vũng Tàu	24.031	ACB, CN Vũng Tàu
Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 51 tại phường 5	13.287,5	Ngân hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex, 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 m<sup>2</sup> thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu dùng để đảm bảo cho Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco với giá trị đảm bảo 6.250.000.000 đồng.

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

Từ ngày 07/01/2021 đến ngày 03/02/2021, Công ty đã bán hết 640.829 cổ phiếu quỹ theo báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu quỹ số 64/CV-PTN ngày 04/02/2021.

Ngoài ra 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 riêng.

#### 5. Thông tin về các bên liên quan

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

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả) VND
<b>Trả trước ngắn hạn cho người bán</b>			<b>5.706.056.600</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	5.706.056.600	5.706.056.600
<b>Phải trả về thi công xây dựng</b>			<b>(29.764.733.604)</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	44.810.646.242	(29.764.733.604)

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Điều hành của Công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc	4.912.654.231	3.160.434.940
Thù lao, thưởng HĐQT và Ban kiểm soát	3.043.000.000	2.654.000.000

#### 6. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

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

	Giá trị ghi sổ VND		Giá trị hợp lý VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương tiền	29.928.379.415	53.905.871.780	29.928.379.415	53.905.871.780
Phải thu khách hàng, phải thu khác	435.229.054.185	363.072.467.790	435.229.054.185	363.072.467.790
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	9.544.079.684	9.543.980.484	9.544.079.684	9.543.980.484
<b>Cộng</b>	<b>474.701.513.284</b>	<b>426.522.320.054</b>	<b>474.701.513.284</b>	<b>426.522.320.054</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	1.014.535.246.136	912.272.384.032	1.014.535.246.136	912.272.384.032
Chi phí phải trả	13.093.888.785	4.667.463.400	13.093.888.785	4.667.463.400
Phải trả người bán, phải trả khác	438.013.925.171	302.836.047.215	438.013.925.171	302.836.047.215
<b>Cộng</b>	<b>1.465.643.060.092</b>	<b>1.219.775.894.647</b>	<b>1.465.643.060.092</b>	<b>1.219.775.894.647</b>

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

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

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

#### 8. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các

hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

#### Phải thu khách hàng

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

#### Tiền gửi ngân hàng

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

### 9. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

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

	<u>Từ 01 năm trở xuống</u>	<u>Trên 01 năm</u>	<u>Cộng VND</u>
<b>Số cuối năm</b>			
Các khoản vay	554.942.110.129	459.593.136.007	1.014.535.246.136
Phải trả người bán	115.438.251.175	-	115.438.251.175
Chi phí phải trả	13.093.888.785	-	13.093.888.785
Phải trả khác	321.102.799.713	1.472.874.283	322.575.673.996
<b>Số đầu năm</b>			
Các khoản vay	430.434.724.787	481.837.659.245	912.272.384.032
Phải trả người bán	76.214.612.551	-	76.214.612.551
Chi phí phải trả	4.667.463.400	-	4.667.463.400
Phải trả khác	224.894.648.381	1.726.786.283	226.621.434.664

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

## 10. Rủi ro thị trường

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

### Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

### Rủi ro lãi suất

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

### Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Lập, ngày 22 tháng 03 năm 2021

# KẾT LUẬN

---

Trên đây là Bản Báo cáo thường niên năm 2020, trong đó nêu rõ toàn bộ thông tin về Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu theo đúng chuẩn mực báo cáo thường niên theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán ./.

Vũng Tàu, Ngày 15 Tháng 04 Năm 2021

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**  
  
**ĐOÀN HỮU THUẬN**



TRÂN TRỌNG  
CẢM ƠN!