

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



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ 1 - 2021**

*Vũng Tàu, tháng 04/2021*

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2021	01/01/2021(*)
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>2.116.164.619.021</b>	<b>2.106.246.724.306</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>38.485.907.853</b>	<b>29.928.379.415</b>
1. Tiền	111		38.485.907.853	29.928.379.415
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120	V.2a	<b>9.544.123.084</b>	<b>9.544.079.684</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		9.544.906.075	9.544.906.075
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122		(782.991)	(826.391)
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>509.777.800.569</b>	<b>455.131.846.813</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	439.394.225.118	382.927.343.258
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	40.394.251.056	43.175.112.628
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	34.748.938.185	33.789.004.717
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.759.613.790)	(4.759.613.790)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	V.6	<b>1.552.180.879.582</b>	<b>1.606.906.456.530</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.552.479.927.201	1.607.205.504.149
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(299.047.619)	(299.047.619)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>6.175.907.933</b>	<b>4.735.961.864</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5.432.609.750	3.332.057.304
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		742.602.750	1.403.904.560
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15a	695.433	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>1.227.006.148.380</b>	<b>1.226.037.328.773</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		<b>23.272.320.000</b>	<b>23.272.320.000</b>
1. Phải thu dài hạn khách hàng			-	-
2. Phải thu dài hạn khác		V.5b	23.272.320.000	23.272.320.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	220		<b>863.719.790.869</b>	<b>851.671.159.981</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	347.462.844.491	335.365.383.809
- Nguyên giá	222		421.965.121.742	410.890.297.066
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(74.502.277.251)	(75.524.913.257)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	516.256.946.378	516.305.776.172
- Nguyên giá	228		516.562.553.392	516.612.553.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(305.607.014)	(306.777.220)



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2021	01/01/2021(*)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	230	V.10	<b>42.622.877.416</b>	<b>42.921.238.154</b>
- Nguyên giá	231		53.544.438.527	53.544.438.527
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.921.561.111)	(10.623.200.373)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>247.533.831.138</b>	<b>255.814.729.222</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7	246.971.070.431	250.134.916.137
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	562.760.707	5.679.813.085
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	250	V.2b	<b>22.398.249.525</b>	<b>22.371.696.761</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		8.934.249.525	8.907.696.761
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		13.464.000.000	13.464.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2c	-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	260		<b>27.459.079.432</b>	<b>29.986.184.655</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	27.282.462.858	29.699.026.039
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		176.616.574	287.158.616
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	245		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.343.170.767.401</b>	<b>3.332.284.053.079</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2021	01/01/2021(*)
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	300		<b>2.102.863.264.808</b>	<b>2.190.145.432.192</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	310		<b>1.469.638.891.911</b>	<b>1.727.437.836.756</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	81.500.727.380	115.438.251.175
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	157.125.276.031	90.347.501.617
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15b	319.825.536.545	619.369.069.842
4. Phải trả người lao động	314		5.399.104.315	9.479.948.666
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	12.034.691.819	13.093.888.785
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		8.636.365	2.454.546
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	271.721.620.966	321.102.799.713
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	620.672.453.934	554.942.110.129
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.350.844.556	3.661.812.283



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2021	01/01/2021(*)
<b>II. Nợ dài hạn</b>	330		<b>633.224.372.897</b>	<b>462.707.595.436</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	337		1.472.874.283	1.472.874.283
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	630.109.913.468	459.593.136.007
6. Thuế TN hoãn lại phải trả	347		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.641.585.146	1.641.585.146
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		<b>1.240.307.502.593</b>	<b>1.142.138.620.887</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	V.19	<b>1.240.307.502.593</b>	<b>1.142.138.620.887</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		665.158.370.000	665.158.370.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		665.158.370.000	665.158.370.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.332.644.431	84.785.554.877
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	(10.568.802.507)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		103.700.238.464	103.700.238.464
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		349.267.376.763	278.636.906.518
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		271.636.906.518	48.480.989.536
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		77.630.470.245	230.155.916.982
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		22.848.872.935	20.426.353.535
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.343.170.767.401</b>	<b>3.332.284.053.079</b>

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 22 tháng 4 năm 2021

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh



Lê Viết Liên

Ghi chú: (\*) Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2021 Công ty lấy số liệu cuối năm của báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 chuyển sang.

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
QUÝ 1 NĂM 2021**

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1	
			Năm 2021	Năm 2020 (*)
<b>1. Doanh thu bán hàng &amp; cung cấp DV</b>	01	VI.01	<b>301.406.377.348</b>	<b>150.761.346.189</b>
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.02	5.518.523.349	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng &amp; CCDV</b>	10	VI.03	<b>295.887.853.999</b>	<b>150.761.346.189</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	173.578.168.074	78.462.562.962
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng &amp; CCDV</b>	20		<b>122.309.685.925</b>	<b>72.298.783.227</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	418.269.642	1.141.086.657
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	9.695.303.043	8.857.855.781
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		9.695.346.443	8.857.961.181
<b>8. Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết</b>	24		<b>26.552.763</b>	<b>(192.395.108)</b>
9. Chi phí bán hàng	25		5.143.747.695	1.573.105.961
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		9.902.239.990	9.510.820.728
<b>11. Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>	30		<b>98.013.217.602</b>	<b>53.305.692.306</b>
12. Thu nhập khác	31	VI.07	452.691.564	539.826.800
13. Chi phí khác	32	VI.08	211.783.691	12.651.814
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	40		<b>240.907.873</b>	<b>527.174.986</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	50		<b>98.254.125.475</b>	<b>53.832.867.292</b>
16. CP thuế TNDN hiện hành	51		19.690.593.788	11.341.711.103



Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1	
			Năm 2021	Năm 2020 (*)
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		110.542.042	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		78.452.989.645	42.491.156.189
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		77.630.470.245	42.056.558.312
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		822.519.400	434.597.877

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 22 tháng 4 năm 2021

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Lê Viết Liên



Ghi chú: (\*) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 31/3/2020 Công ty lấy số liệu của Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 1/2020 trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2020 đã được công bố thông tin.



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 31/03/2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021	Từ 01/01/2020 đến 31/3/2020 (*)
1	2	3	4
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01	<b>98.254.125.475</b>	<b>53.832.867.292</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3.692.348.291	2.122.658.984
- Các khoản dự phòng	03	(43.400)	(105.400)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(738.762.781)	(942.895.549)
- Chi phí lãi vay	06	9.695.346.443	8.857.961.181
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	<b>110.903.014.028</b>	<b>63.870.486.508</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(52.841.562.525)	114.593.263.966
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	57.889.422.654	130.380.138.472
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(339.300.429.101)	35.042.108.359
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	316.010.735	(23.185.769.015)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(9.695.346.443)	(8.857.961.181)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(555.470.463)	(724.645.008)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(11.007.767.727)	(5.286.253.973)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(244.292.128.842)</b>	<b>305.831.368.128</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		-	-
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(10.454.983.459)	(293.680.490.169)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	504.545.455	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-



Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021	Từ 01/01/2020 đến 31/3/2020 (*)
1	2	3	4
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	337.081.957	1.135.290.657
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(9.613.356.047)</b>	<b>(292.545.199.512)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		-	-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	26.715.892.061	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	376.205.022.377	111.783.022.443
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(140.457.901.111)	(117.936.357.147)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>262.463.013.327</b>	<b>(6.153.334.704)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>8.557.528.438</b>	<b>7.132.833.912</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>29.928.379.415</b>	<b>53.905.871.780</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>38.485.907.853</b>	<b>61.038.705.692</b>

Người lập biểu



**Dương Thị Ngọc**

Lập, ngày 22 tháng 4 năm 2021

Kế toán trưởng



**Bùi Thị Thịnh**

Tổng Giám đốc



**Lê Viết Liên**

Ghi chú: (\*) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 31/3/2020 Công ty lấy số liệu của Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý 1/2020 trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2020 đã được công bố thông tin.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 3500444601 (số cũ 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 12 tháng 7 năm 2019, 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.

- ✦ Tên công ty bằng tiếng Việt: Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
- ✦ Tên giao dịch quốc tế: Ba Ria - Vung Tau house development joint stock company.
- ✦ Tên viết tắt: HODECO
- ✦ Trụ sở chính: Tầng 3, Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, TP.Vũng Tàu
- ✦ Điện thoại: 0254.3856274 Fax: 0254.3856205
- ✦ Email: info@hodeco.vn Website: www.hodeco.vn

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

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số <b>3501772161</b> đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 01 năm 2011, thay đổi lần thứ 08: ngày 11/01/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	60%
Công ty Cổ phần Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số <b>3501773863</b> đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 2011, đăng ký thay đổi lần thứ 01: ngày 08 tháng 3 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất vật liệu xây dựng, bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng; Xây lắp; kinh doanh bất động sản.	51%

<b>Tên công ty</b>	<b>Được thành lập theo</b>	<b>Ngành hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số <b>3502393695</b> đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 04 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Xây dựng nhà để ở	100%
<b>Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số <b>3501773888</b> đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	35%

## 2. Ngành nghề kinh doanh

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

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

### 1. Kỳ kế toán

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

### 2. Đơn vị tiền

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 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. Hình thức kế toán áp dụng

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

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

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

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

### **1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

### **2. Cơ sở hợp nhất**

#### **Các công ty con**

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

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

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (đồng) được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế trên thị trường ngoại tệ vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tài sản và công nợ mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ

giá bán của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày kết thúc niên độ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

#### **4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 08 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 05 năm

- Tài sản cố định vô hình 03 - 08 năm

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.

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

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.

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

## **7. Kế toán các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

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

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

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

Phương pháp giá gốc là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả kinh doanh chỉ phản ánh khoản thu nhập của nhà đầu tư được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư. Các khoản khác mà nhà đầu tư nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi như phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

### **Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư khác**

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

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

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

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

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

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

#### **9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí khác**

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

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

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

#### **10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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.

#### **11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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.

## **12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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”.

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.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu



có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này và không bổ sung vốn kinh doanh từ kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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.

#### **Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận sau thuế chưa phân phối**

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

#### **13. Cổ phiếu quỹ**

Khi cổ phần trong vốn chủ sở hữu được mua lại, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu.

#### **14. Cổ tức**

Cổ tức 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. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

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

#### **Doanh thu bán hàng**

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

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

#### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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.

**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

**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.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

**Doanh thu hợp đồng xây dựng:**

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

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí 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.

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế**

- Thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng mức thuế suất là 20%.
- Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.
- Theo quy định hiện hành, số liệu thuế sẽ được cơ quan thuế quyết toán. Các khoản chênh lệch giữa số thuế theo quyết toán và khoản dự trừ thuế (nếu có) sẽ được điều chỉnh ngay sau khi có kết quả quyết toán thuế.

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

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

#### **18. 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.

## 19. 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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/03/2021 VND	01/01/2021 VND
- Tiền mặt	2.119.231.688	1.506.477.970
- Tiền gửi ngân hàng VND	36.366.676.165	28.166.740.443
USD	36.362.596.565	28.162.660.843
USD	4.079.600	4.079.600
- Tiền đang chuyển	-	255.161.002
<b>Cộng:</b>	<b>38.485.907.853</b>	<b>29.928.379.415</b>

## 2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh	31/03/2021 VND			01/01/2021 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng (*)
Cổ phiếu	9.544.906.075	9.544.123.084	(782.991)	9.544.906.075	9.544.079.684	(826.391)
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	1.055.791	272.800	(782.991)	1.055.791	229.400	(826.391)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN (BID)	82.952	82.952	-	82.952	82.952	-
Công ty CP cấp nước BR-VT (BWS)	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)	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>9.544.123.084</b>	<b>(782.991)</b>	<b>9.544.906.075</b>	<b>9.544.079.684</b>	<b>(826.391)</b>

(*) Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021		Từ 01/01/2020 đến 31/3/2020	
	VND		VND	
Số đầu năm	(826.391)		(925.591)	
Trích lập dự phòng	-		-	
Hoàn nhập dự phòng	43.400		105.400	
Số cuối kỳ	<b>(782.991)</b>		<b>(820.191)</b>	

b/ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/03/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
<b>- Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>13.464.000.000</b>	<b>13.464.000.000</b>	<b>11.220.000.000</b>	<b>11.220.000.000</b>
Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức (1.346.400 CP)	13.464.000.000	13.464.000.000	11.220.000.000	11.220.000.000

- Đầu tư vào Công ty liên kết	Mối quan hệ	31/03/2021		01/01/2021	
		VND		VND	
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco (560.000 CP - 35%)	Công ty liên kết	6.215.449.525		6.188.896.761	
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn (271.880 CP -30%) (*)	Công ty liên kết	2.718.800.000		2.718.800.000	
<b>Cộng</b>		<b>8.934.249.525</b>		<b>8.907.696.761</b>	

(\*) Công ty con – Công ty CP Xây dựng và Bất động sản Hodeco đầu tư vào Công ty CP Đại Hồng Sơn với tỷ lệ góp vốn 30%.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/03/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	378.526.561.644	(219.360.000)	327.001.533.188	(219.360.000)
Các khách hàng khác	60.867.663.474	(4.540.253.790)	55.925.810.070	(4.540.253.790)
<b>Cộng:</b>	<b>439.394.225.118</b>	<b>(4.759.613.790)</b>	<b>382.927.343.258</b>	<b>(4.759.613.790)</b>

<b>4. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>31/03/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Nguyễn Thị Hạnh	8.226.462.000	8.226.462.000
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	3.333.671.694	3.465.464.205
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	5.706.056.600	5.706.056.600
Nguyễn Ngọc Tuấn	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Xây dựng Hồ Gia	-	2.540.000.000
Công ty CP LIEF Việt Nam	1.322.400.000	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	1.126.301.263	1.131.301.263
Công ty TNHH Kiến trúc Miền Đông	1.096.000.000	1.096.000.000
Các nhà cung cấp khác	9.583.359.499	8.425.084.600
<b>Cộng:</b>	<b>40.394.251.056</b>	<b>43.175.112.628</b>
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	5.706.056.600	5.706.056.600
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	<i>5.706.056.600</i>	<i>5.706.056.600</i>

**5. Phải thu ngắn hạn khác**

<b>a. Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>31/03/2021</b>		<b>01/01/2021</b>	
	<b>VND</b>		<b>VND</b>	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	5.418.782.248	-	4.491.163.910	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.000.000	-	8.000.000	-
Phải thu khác	29.322.155.937	-	29.289.840.807	-
<b>Cộng:</b>	<b>34.748.938.185</b>	<b>-</b>	<b>33.789.004.717</b>	<b>-</b>

<b>b. Phải thu dài hạn khác</b>	<b>31/03/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ký quỹ, ký cược dài hạn	23.272.320.000	23.272.320.000
<i>Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh BRVT<sup>(1)</sup></i>	<i>23.250.000.000</i>	<i>23.250.000.000</i>
<i>Công ty LBM</i>	<i>22.320.000</i>	<i>22.320.000</i>
<b>Cộng</b>	<b>23.272.320.000</b>	<b>23.272.320.000</b>

(i) Khoản 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	31/03/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	2.348.793.162	1.811.359.809
- Công cụ, dụng cụ	3.638.254	65.317.043
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	1.435.998.480.789	1.489.408.239.447
- Thành phẩm	830.589.608	1.443.522.386
- Hàng hóa bất động sản(**)	113.213.907.217	114.367.985.060
- Hàng hóa khác	84.518.171	109.080.404
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho:</b>	<b>1.552.479.927.201</b>	<b>1.607.205.504.149</b>
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(299.047.619)	(299.047.619)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho:	<b>1.552.180.879.582</b>	<b>1.606.906.456.530</b>

(*) Chi phí SX, KD dở dang	31/03/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Đồi 2 Phường 10	698.351.818	-
- Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	29.874.110.482	29.616.390.732
- Khu nhà ở dịch vụ Công cộng (Hải Đăng) tại phường 12	1.186.635.854.791	1.237.704.932.018
- 10.000m2 đất Ngọc Tước	372.906.718	372.906.718
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P9, VT	3.535.229.192	3.535.229.192
- Khu nhà ở phía Tây 3/2	96.097.541.282	101.814.033.246
- Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ (63.400m2)	1.740.263.192	7.771.938.683
- Khu du lịch Đại Dương phường 11	79.578.012.027	68.158.445.785
- Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	6.888.417.571	6.888.417.571
- Chung cư Ecotown Phú Mỹ	7.910.659.032	6.181.886.996
- Khu DL sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhát	499.156.097	499.156.098
- Các công trình khác	22.167.978.587	26.864.902.408
<b>Cộng</b>	<b>1.435.998.480.789</b>	<b>1.489.408.239.447</b>



<b>(**) Hàng hóa bất động sản</b>	<b>31/03/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
+ Chung cư lô A, 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	38.657.315.466	38.657.315.466
+ Khu đô thị mới Phú Mỹ	4.616.523.889	4.616.523.889
+ Khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa (01 nền)	185.472.000	185.472.000
+ Căn hộ condotel Fusion Suites Vũng Tàu	58.841.791.321	59.995.869.164
+ Chung cư Bình Giã	10.912.804.541	10.912.804.541
<b>Cộng</b>	<b>113.213.907.217</b>	<b>114.367.985.060</b>

<b>7. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>31/03/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	956.598.669	956.598.669
- Cụm tiểu thủ CN & ĐT Phước Thắng	42.132.083.040	42.125.171.157
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2 tại phường 8	68.624.634.623	72.825.169.945
- Chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	1.609.090.909
- Khu sinh thái Vung Tau Wonderland	5.033.695.188	5.033.695.188
- Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (2.641,1m2)	43.891.307.774	43.891.307.774
- Đất Bãi Dâu núi lớn 13.500 m2	84.723.660.228	83.693.882.495
<b>Cộng</b>	<b>246.971.070.431</b>	<b>250.134.916.137</b>

**8. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 41)**

**9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

<b>Khoản mục</b>	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Chuyển giao công nghệ</b>	<b>Phần mềm máy vi tính</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>				
<b>Số dư đầu 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>
Tăng/ giảm trong kỳ	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(50.000.000)	-	(50.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>515.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.562.553.392</b>	<b>516.562.553.392</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>-</b>	<b>50.000.000</b>	<b>256.777.220</b>	<b>306.777.220</b>
Khấu hao trong kỳ	-	-	48.829.794	48.829.794
Thanh lý, nhượng bán	-	(50.000.000)	-	(50.000.000)

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chuyển giao công nghệ	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng VND
<b>Số dư cuối kỳ</b>	-	-	<b>305.607.014</b>	<b>305.607.014</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
- Tại ngày đầu năm	515.000.000.000	-	1.305.776.172	<b>516.305.776.172</b>
- Tại ngày cuối kỳ	515.000.000.000	-	1.256.946.378	<b>516.256.946.378</b>

10. Tăng giảm bất động sản đầu tư	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
- Số dư đầu năm	<b>17.741.150.000</b>	<b>35.803.288.527</b>	<b>53.544.438.527</b>
- Tăng/(giảm) trong kỳ			-
- Số dư cuối kỳ	<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		<b>10.623.200.373</b>	<b>10.623.200.373</b>
- Tăng/(giảm) trong kỳ		298.360.738	298.360.738
- Số dư cuối kỳ		<b>10.921.561.111</b>	<b>10.921.561.111</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
- Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	25.180.088.154	<b>42.921.238.154</b>
- Tại ngày cuối kỳ	17.741.150.000	24.881.727.416	<b>42.622.877.416</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021 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 31/03/2021.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/03/2021 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	9.535.807.877	31.653.290.058
TT thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, Tp. Vũng Tàu	8.074.195.742	1.076.559.440	6.997.636.302
Tầng lửng lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp. Vũng Tàu	4.281.144.850	309.193.794	3.971.951.056
<b>Cộng</b>	<b>53.544.438.527</b>	<b>10.921.561.111</b>	<b>42.622.877.416</b>

<b>11. Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>31/03/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Văn phòng của Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	-	5.679.813.085
Nhà xưởng Công ty CP Bê tông và xây lắp Hodeco	562.760.707	-
<b>Cộng</b>	<b>562.760.707</b>	<b>5.679.813.085</b>
<b>12. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>31/03/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	18.184.302.248	20.447.984.266
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	4.460.686.029	4.994.765.112
Chi phí các hoạt động của Văn phòng Công ty	2.501.561.121	1.429.898.352
Chi phí sửa chữa, cải tạo nhà cho thuê	740.356.432	740.356.432
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.121.487.793	1.871.509.203
Chi phí khác	274.069.235	214.512.674
<b>Cộng</b>	<b>27.282.462.858</b>	<b>29.699.026.039</b>
<b>13. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>31/03/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	13.842.466.866	29.764.733.604
Công ty TNHH Anh Cường Thịnh	5.956.928.284	15.456.928.284
Công ty TNHH Thiết bị VNEC	6.057.362.339	11.241.039.549
Công ty CP Phát Triển TM Toàn Khoa	4.979.609.400	7.675.417.400
Công ty TNHH TM-DV-XD Hoàng Anh	7.855.591.200	6.300.974.000
Doanh Nghiệp Tư nhân Yến Nhung	4.452.343.489	4.024.381.374
Công ty CP Tân Thành Nam	2.007.981.630	3.977.981.630
Công ty CP Đầu tư Nam Á	-	1.894.736.832
Công ty CP ĐT và KD VLXD FICO	7.572.611.500	-
Các nhà cung cấp khác	28.775.832.672	35.102.058.502
<b>Cộng</b>	<b>81.500.727.380</b>	<b>115.438.251.175</b>
Phải trả người bán là các bên liên quan	13.842.466.866	29.764.733.604
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	<i>13.842.466.866</i>	<i>29.764.733.604</i>

**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/03/2021	01/01/2021
	VND	VND
Các khách hàng mua mua bất động sản	156.761.989.908	90.088.483.881
Các khách hàng khác	363.286.123	259.017.736
<b>Cộng:</b>	<b>157.125.276.031</b>	<b>90.347.501.617</b>

**15. Thuế và các khoản phải thu, nợ nhà nước**

a. Thuế và các khoản phải thu của Nhà nước	01/01/2021	Số phải thu	Số thực nộp	31/03/2021
	VND	VND	VND	VND
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	-	-	695.433	695.433
<b>Cộng:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>695.433</b>	<b>695.433</b>

**b. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước**

	01/01/2021	Số phải nộp	Số thực nộp	31/03/2021
	VND	VND	VND	VND
- Thuế GTGT	14.246.009.305	15.037.908.293	14.272.415.404	15.011.502.194
- Thuế TTDB	15.212.940	37.043.629	37.086.473	15.170.096
- Thuế TNDN	57.595.278.109	19.690.593.788	555.470.463	76.730.401.434
- Thuế TNCN	2.326.229.659	1.611.565.198	3.494.860.451	442.934.406
- Tiền sử dụng đất	545.186.339.829	266.819.105	317.827.630.519	227.625.528.415
- Các loại thuế khác	-	79.165.826	79.165.826	-
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	1.442.231.003	1.442.231.003	-
<b>Cộng:</b>	<b>619.369.069.842</b>	<b>38.165.326.842</b>	<b>337.708.860.139</b>	<b>319.825.536.545</b>

16. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/03/2021	01/01/2021
	VND	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	3.631.065.108	5.267.950.784
Chi phí khu dân cư Phú Mỹ	341.790.289	341.790.289
Chi phí trích trước cho hoạt động khách sạn Fusion	2.580.553.997	1.696.939.834
Trích trước lãi trái phiếu phát hành	1.150.684.932	3.908.333.333
Chi phí cho dự án Ecotown Phú Mỹ	2.566.062.948	-
Chi phí phải trả khác	37.775.000	152.115.000
<b>Cộng:</b>	<b>12.034.691.819</b>	<b>13.093.888.785</b>

  

17. Phải trả ngắn hạn khác	31/03/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	166.630.636	198.162.626
- Bảo hiểm xã hội, y tế	1.098.815.674	100.961.268
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	999.670.000	875.724.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	269.456.504.656	319.927.951.819
<i>Góp vốn liên doanh dự án 34.939 m2, phường 11</i>	-	3.826.036.300
<i>Tiền sử dụng đất Ngọc Tước 2</i>	828.487.000	828.487.000
<i>Kinh phí bảo trì chung cư Bình Giã Resident</i>	500.000.000	500.000.000
<i>Châu Anh Dũng</i>	-	9.652.225.806
<i>Góp vốn dự án The Light City <sup>(i)</sup></i>	213.102.539.220	240.290.198.000
<i>Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion</i>	1.533.847.275	2.928.712.724
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát</i>	22.353.977.140	22.353.977.140
<i>Phạm Thị Thu Lộc</i>	5.546.000.000	5.546.000.000
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	25.591.654.021	34.002.314.849
<b>Cộng:</b>	<b>271.721.620.966</b>	<b>321.102.799.713</b>

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

18. Các khoản vay	31/03/2021	Tăng/(giảm) trong kỳ	01/01/2021
	VND	VND	VND
<b>a/ Vay ngắn hạn</b>			
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>330.543.513.880</b>	<b>(1.091.237.842)</b>	<b>331.634.751.722</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu <sup>(1)</sup>	86.537.495.614	1.137.580.156	85.399.915.458
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(2)</sup>	75.648.026.731	(6.742.435.071)	82.390.461.802
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu <sup>(3)</sup>	35.602.000.000	13.000.000	35.589.000.000
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu <sup>(4)</sup>	69.769.224.902		69.769.224.902
Ngân hàng TMCP Công thương, CN Vũng Tàu <sup>(5)</sup>	25.986.766.633	4.500.617.073	21.486.149.560
Công ty TNHH Lương Gia <sup>(6)</sup>	25.000.000.000		25.000.000.000
Vay các cá nhân khác <sup>(7)</sup>	12.000.000.000		12.000.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>191.401.162.276</b>	<b>66.321.581.647</b>	<b>125.079.580.629</b>
Ngân hàng TMCP Quân đội, CN Vũng Tàu <sup>(8)</sup>	392.960.018	(403.869.999)	796.830.017
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu <sup>(9)</sup>	56.000.000.000		56.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu <sup>(10)</sup>	9.570.426.724	73.012	9.570.353.712
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu <sup>(11)</sup>	1.083.326.000	(1.083.334.000)	2.166.660.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu <sup>(12)</sup>	113.280.000.000	67.380.000.000	45.900.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(13)</sup>	11.074.449.534	428.712.634	10.645.736.900
<b>Trái phiếu</b>	<b>98.727.777.778</b>	<b>500.000.000</b>	<b>98.227.777.778</b>
Trái phiếu doanh nghiệp <sup>(14)</sup>	98.727.777.778	500.000.000	98.227.777.778
<b>Cộng</b>	<b>620.672.453.934</b>	<b>65.730.343.805</b>	<b>554.942.110.129</b>

- (1) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, 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 31/03/2021: 30.475.200.964 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 31/03/2021: 31.744.632.047 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 31/03/2021: 9 đồng.
- Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 276.396.022.180 đồng.
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/600327/HĐTD ngày 02/01/2021; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 06 tháng; Lãi suất: 6%/năm; Hạn mức vay: 8.000.000.000 đồng; Hình thức đảm bảo tiền vay: tín chấp. Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2021: 4.991.958.400 đồng.
- Hợp đồng số 01/2020/600377/HĐTD ngày 23/07/2020; Hạn mức vay: 30.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến ngày 23/7/2021; Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày cấp tín dụng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Lãi suất: 8%/năm; Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận QSD đất số T803840 tại số 02 Trương Công Định, phường 2, Tp. Vũng Tàu và Giấy chứng nhận QSD đất số 777472652400147 tại số 17H3 Trung tâm thương mại, phường 7, Tp. Vũng Tàu của ông Bạch Trọng Định và bà Đỗ Thị Như Mai; và Giấy chứng nhận QSD đất số BX333513, AL490522, AL490523, AL490518, AK775295, AK874868 tại xã Hắc Dịch, huyện Tân Thành tỉnh BRVT của ông Nguyễn Hữu Hùng và bà Nguyễn Thị Tuyết Thanh. Số dư nợ vay tại 31/03/2021: 19.325.704.194 đồng.
- (2) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo 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 thửa đất số 574, tờ bản đồ số 12 phường Thới 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 31/03/2021 là: 75.648.026.731 đồng.

(3) 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 31/03/2021: 35.602.000.000 đồng.

(4) 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 31/03/2021: 69.769.224.902 đồng.

(5) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương, CN Vũng Tàu

Hợp đồng cấp tín dụng số 0105/2020-HĐCVTL/NHCT880-Hodeco ngày 22/9/2020; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến 30/5/2021; Thời hạn vay: 10 tháng; Mục đích vay: cho vay phục vụ thi công công trình; Lãi suất: 7%/năm; Tài sản đảm bảo: Các hợp đồng thế chấp tài sản bởi bên thứ ba; Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2021: 19.000.550.960 đồng.

Hợp đồng cho vay hạn mức số 3008/2020-HĐCVHM/NHCT880-Hodeco ngày 22/9/2020; Hạn mức vay: 10.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến 10/9/2021; Thời hạn vay: 10 tháng; Mục đích vay: cho vay phục vụ thi công công trình; Lãi suất: 7%/năm; Tài sản đảm bảo: Các hợp đồng thế chấp tài sản bởi bên thứ ba; Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2021: 6.986.215.673 đồng.  
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 42.349.420.000 đồng

(6) 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 31/03/2021: 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.



- (7) 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 31/03/2021: 12.000.000.000 đồng.
- (8) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Quân Đội theo hợp đồng cho vay số 11275.17.560.980485.TD ngày 06/07/2017; Số tiền vay 2.008.440.014 đồng; Thời hạn vay: 48 tháng; Lãi suất tại ngày giải ngân là 8,5%/năm; Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 9302.17.560.980485.BĐ ngày 06/07/2017. Số dư vay tại ngày 31/03/2021 là: 392.960.018 đồng (Trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 392.960.018 đồng).
- (9) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, 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, 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 31/03/2021: 238.000.000.000 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
- (10) Là 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 vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31/03/2021: 9.570.426.724 đồng. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 43.729.000.000 đồng.
- (11) Là 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: 57.010.000.000 đồng; Số dư nợ vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31/03/2021: 1.083.326.000 đồng.
- (12) Là 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/VTL 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: 75.468,6 m2 đất tại phường 12 và toàn bộ QSSĐ hình thành từ vốn vay; Số dư nợ gốc tại ngày 31/03/2021: 94.218.250.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 23.280.000.000 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 31/03/2021: 85.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 30.000.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn 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: Thanh toán chi phí đầu tư 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 31/03/2021: 317.606.434.300 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 60.000.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

(13) Là 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 31/03/2021: 60.639.678.464 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 11.074.449.534 đồng).

(14) Là trái phiếu doanh nghiệp do Công ty CP 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. Mục đích phát hành trái phiếu: Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh.

b) Vay dài hạn	31/03/2021		Trong kỳ		1/1/2021	
	VND	Giá trị	Tăng/(Giảm)	VND	VND	Giá trị
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu <sup>(15)</sup>	182.000.000.000		(14.000.000.000)		196.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu <sup>(16)</sup>	-		(2.392.661.440)		2.392.661.440	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu <sup>(17)</sup>	398.544.684.538		188.905.797.738		209.638.886.800	
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(18)</sup>	49.565.228.930		(1.996.358.837)		51.561.587.767	
<b>Cộng</b>	<b>630.109.913.468</b>		<b>170.516.777.461</b>		<b>459.593.136.007</b>	

(15) Là 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, 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 31/03/2021: 238.000.000.000 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

(16) Là 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: 75.468,6 m<sup>2</sup> đất tại phường 12 và toàn bộ QSSĐ hình thành từ vốn vay; Số dư nợ gốc tại ngày 31/03/2021: 94.218.250.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 23.280.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TĐH 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 31/03/2021: 85.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 30.000.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDHH/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 31/03/2021: 15.000.000.000 đồng.

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn 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: Thanh toán chi phí đầu tư 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 31/03/2021: 317.606.434.300 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 60.000.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

(17) Là 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/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 31/03/2021: 60.639.678.464 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 11.074.449.534 đồng).

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

### 19.1. Vốn chủ sở hữu: (Phụ lục 02, trang 42 và trang 43)

19.2. Vốn góp của chủ sở hữu	31/03/2021 VND	01/01/2021 VND
+ Vốn góp đầu năm	665.158.370.000	579.244.400.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	85.913.970.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	665.158.370.000	665.158.370.000
+ Cổ phiếu quỹ(*)	-	(10.568.802.507)

(\*) Từ ngày 07/01/2021 đến ngày 03/02/2021 Công ty đã bán 640.829 cổ phiếu quỹ với giá trung bình 39.244 đồng trên 1 cổ phiếu theo báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu quỹ số 64/CV-PTN ngày 04/02/2021 của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu.

19.3. Cổ phiếu	31/03/2021 Cổ phần	01/01/2021 Cổ phần
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.515.837	66.515.837
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.515.837	66.515.837
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	66.515.837	66.515.837
Cổ phiếu quỹ	-	640.829
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	66.515.837	65.875.008
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	66.515.837	65.875.008
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

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

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 1/2021 VND	Quý 1/2020 VND
+ Doanh thu bán hàng	34.082.788.153	28.448.875.607
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.658.255.438	11.346.311.487
+ Doanh thu hợp đồng xây dựng	25.454.545	1.627.997.273
+ Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	244.639.879.212	109.338.161.822

<b>Cộng:</b>	<b>301.406.377.348</b>	<b>150.761.346.189</b>
<b>02. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>Quý 1/2021</b>	<b>Quý 1/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Hàng bán bị trả lại	5.518.523.349	-
<b>Cộng:</b>	<b>5.518.523.349</b>	<b>-</b>
<b>03. Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>	<b>Quý 1/2021</b>	<b>Quý 1/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa	34.082.788.153	28.448.875.607
- Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	22.658.255.438	11.346.311.487
- Doanh thu thuần hợp đồng XD	25.454.545	1.627.997.273
- Doanh thu thuần kinh doanh BĐS	239.121.355.863	109.338.161.822
<b>Cộng:</b>	<b>295.887.853.999</b>	<b>150.761.346.189</b>
<b>04. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Quý 1/2021</b>	<b>Quý 1/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	30.424.614.140	25.805.879.730
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	28.030.935.580	16.089.328.457
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	(75.324.500)
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	115.122.618.354	36.642.679.275
<b>Cộng:</b>	<b>173.578.168.074</b>	<b>78.462.562.962</b>
<b>05. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Quý 1/2021</b>	<b>Quý 1/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.823.157	13.199.028
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	319.258.800	1.122.000.000
- Lãi bán hàng trả chậm, trả góp	81.187.685	5.796.000
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	91.629
<b>Cộng:</b>	<b>418.269.642</b>	<b>1.141.086.657</b>

	<b>Quý 1/2021</b>	<b>Quý 1/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>06. Chi phí tài chính</b>		
- Lãi tiền vay	9.695.346.443	8.857.961.181
- Dự phòng/ (hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán KD	(43.400)	(105.400)
<b>Cộng:</b>	<b>9.695.303.043</b>	<b>8.857.855.781</b>
<b>07. Thu nhập khác</b>		
- Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	375.128.059	-
- Các khoản khác	77.563.505	539.826.800
<b>Cộng:</b>	<b>452.691.564</b>	<b>539.826.800</b>
<b>08. Chi phí khác</b>		
- Các khoản bị phạt	169.181.945	5.763.814
- Các khoản khác	42.601.746	6.888.000
<b>Cộng:</b>	<b>211.783.691</b>	<b>12.651.814</b>
<b>09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>		
- Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	24.017.980.690	104.240.051.621
- Chi phí nhân công	12.042.910.403	16.951.494.611
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.669.214.882	2.122.658.984
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.333.403.040	15.655.737.699
- Chi phí khác bằng tiền	31.466.535.836	22.321.130.829
<b>Cộng:</b>	<b>93.530.044.851</b>	<b>161.291.073.744</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Báo cáo bộ phận chính yếu

a, Theo lĩnh vực kinh doanh:

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

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

	<i>Quý 1/2021 – Đơn vị tính: đồng</i>			
	KD Bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	239.121.355.863	25.454.545	56.741.043.591	295.887.853.999
Chi phí bộ phận	(115.122.618.354)	-	(58.455.549.720)	(173.578.168.074)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phần</b>	<b>123.998.737.509</b>	<b>25.454.545</b>	<b>(1.714.506.129)</b>	<b>122.309.685.925</b>
Doanh thu tài chính				418.269.642
Chi phí tài chính				(9.695.303.043)
Lãi trong cty liên kết				26.552.763
Chi phí bán hàng				(5.143.747.695)
Chi phí quản lý DN				(9.902.239.990)
Thu nhập khác				452.691.564
Chi phí khác				(211.783.691)
Thuế TNDN hiện hành				(19.690.593.788)
Thuế TNDN hoãn lại				(110.542.042)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>78.452.989.645</b>

b, Theo khu vực địa lý:

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

### 2. Thông tin về các bên liên quan

Trong Quý 1 năm 2021, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:



Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cuối năm phải thu/(Phải trả)
		VND
- Trả trước ngắn hạn cho người bán		5.706.056.600
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	5.706.056.600
- Phải trả về thi công xây dựng		(13.842.466.866)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	(13.842.466.866)

### 3. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận

Đơn vị tính: đồng

Nội dung	Quý 1/2020	Quý 1/2021	Chênh lệch
Doanh thu thuần	150.761.346.189	295.887.853.999	145.126.507.810
Lợi nhuận sau thuế	42.491.156.189	78.452.989.645	35.961.833.456

Doanh thu hợp nhất quý 1 năm 2021 tăng 96,26%; lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất quý 1 năm 2021 tăng 84,63% so với cùng kỳ liền năm trước, nguyên nhân:

Doanh thu quý 1 năm 2021 của Công ty ghi nhận chủ yếu từ các dự án: Ngọc Tước, Tây 3/2, Ecotown Phú Mỹ và một phần Giai đoạn 1 của dự án The Light City.

Vũng Tàu, ngày 22 tháng 4 năm 2021

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

## PHỤ LỤC 01

Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính: đồng						Tổng cộng
		Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác (Fusion)		
<b>I</b>	<b>NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH</b>							
1	Số dư đầu năm	41.708.486.835	29.165.959.973	39.501.112.084	2.972.288.641	297.542.449.533		410.890.297.066
2	Số tăng trong kỳ	6.528.389.910	290.000.000	8.398.045.927	355.600.000	-		15.572.035.837
	- Mua sắm mới		290.000.000	8.398.045.927	355.600.000			9.043.645.927
	- Xây dựng mới	6.528.389.910						6.528.389.910
3	Giảm trong kỳ	3.565.405.913	-	931.805.248	-	-		4.497.211.161
	- Nhượng bán	3.565.405.913		931.805.248				4.497.211.161
	- Giảm khác							-
4	Số dư cuối kỳ	44.671.470.832	29.455.959.973	46.967.352.763	3.327.888.641	297.542.449.533		421.965.121.742
<b>II</b>	<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>							
1	Số dư đầu năm	23.601.846.159	23.735.006.262	19.943.705.719	2.354.684.198	5.889.670.919		75.524.913.257
2	Khấu hao trong kỳ	444.107.675	286.969.816	716.401.287	111.842.322	1.785.836.659		3.345.157.759
3	Thanh lý, nhượng bán	3.565.405.913		802.387.852				4.367.793.765
4	Số dư cuối kỳ	20.480.547.921	24.021.976.078	19.857.719.154	2.466.526.520	7.675.507.578		74.502.277.251
<b>III</b>	<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH</b>							
1	Tại ngày đầu năm	18.106.640.676	5.430.953.711	19.557.406.365	617.604.443	291.652.778.614		335.365.383.809
2	Tại ngày cuối kỳ	24.190.922.911	5.433.983.895	27.109.633.609	861.362.121	289.866.941.955		347.462.844.491

## PHỤ LỤC 02

### VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021

Chi tiết	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	LNST chưa phân phối và các quỹ		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
				Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		
<b>SỐ DƯ ĐẦU NĂM TRƯỚC</b>	579.244.400.000	84.785.554.877	(8.290.500)	89.028.922.140	165.284.655.814	239.242.112.500	1.157.577.354.831
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	85.913.970.000	-	-	-	(85.913.970.000)	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	230.155.916.982	1.124.589.542	231.280.506.524
- Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(10.560.512.007)	-	-	-	(10.560.512.007)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	14.671.316.324	(30.889.696.278)	(140.348.507)	(16.358.728.461)
- Cổ đông không kiểm soát mua cổ phần Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	-	-	-	-	-	2.400.000.000	2.400.000.000
- Cổ đông không kiểm soát bán cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu cho Công ty	-	-	-	-	-	(221.400.000.000)	(221.400.000.000)
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(800.000.000)	(800.000.000)
<b>SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY</b>	665.158.370.000	84.785.554.877	(10.568.802.507)	103.700.238.464	278.636.906.518	20.426.353.535	1.142.138.620.887
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	77.630.470.245	822.519.400	78.452.989.645



Chi tiết	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	LNST chưa phân phối và các quỹ		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
				Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		
- Bán cổ phiếu quỹ	-	14.547.089.554	10.568.802.507	-	-	-	25.115.892.061
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(7.000.000.000)	-	(7.000.000.000)
- Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	-	-	-	-	-	1.600.000.000	1.600.000.000
<b>SỐ DƯ CUỐI KỲ</b>	<b>665.158.370.000</b>	<b>99.332.644.431</b>	<b>-</b>	<b>103.700.238.464</b>	<b>349.267.376.763</b>	<b>22.848.872.935</b>	<b>1.240.307.502.593</b>

