

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



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 2 - 2021**

Vũng Tàu, tháng 07/2021

NỘI DUNG

Trang

➤ Bảng cân đối kế toán	01 - 03
➤ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	04 - 05
➤ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	06 - 07
➤ Thuyết minh Báo cáo tài chính	08 - 42
Phụ lục 1 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình	43
Phụ lục 2 – Vốn chủ sở hữu	44 - 45

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2021	01/01/2021(*)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.057.930.318.175	2.106.246.724.306
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	55.110.203.571	29.928.379.415
1. Tiền	111		55.110.203.571	29.928.379.415
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		59.544.098.284	9.544.079.684
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	9.544.906.075	9.544.906.075
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122	V.2a	(807.791)	(826.391)
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	50.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		566.842.183.487	455.131.846.813
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	499.917.008.772	382.927.343.258
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	65.785.440.634	43.175.112.628
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	6.331.497.362	33.789.004.717
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(5.191.763.281)	(4.759.613.790)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	1.371.968.611.998	1.606.906.456.530
1. Hàng tồn kho	141		1.372.267.659.617	1.607.205.504.149
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(299.047.619)	(299.047.619)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.465.220.835	4.735.961.864
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.429.415.836	3.332.057.304
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.035.183.333	1.403.904.560
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15a	621.666	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.331.670.493.031	1.226.037.328.773
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		23.272.320.000	23.272.320.000
1. Phải thu dài hạn khách hàng			-	-
2. Phải thu dài hạn khác		V.5b	23.272.320.000	23.272.320.000
II. Tài sản cố định	220		348.500.072.070	851.671.159.981
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	347.291.955.486	335.365.383.809
- Nguyên giá	222		424.426.449.002	410.890.297.066
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(77.134.493.516)	(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	1.208.116.584	516.305.776.172
- Nguyên giá	228		1.562.553.392	516.612.553.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(354.436.808)	(306.777.220)



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2021	01/01/2021(*)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	42.324.516.678	42.921.238.154
- Nguyên giá	231		53.544.438.527	53.544.438.527
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(11.219.921.849)	(10.623.200.373)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		869.243.134.587	255.814.729.222
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7	869.243.134.587	250.134.916.137
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	-	5.679.813.085
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		22.561.461.317	22.371.696.761
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	9.097.461.317	8.907.696.761
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	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		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		25.768.988.379	29.986.184.655
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	25.650.180.146	29.699.026.039
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		118.808.233	287.158.616
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	245		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.389.600.811.206	3.332.284.053.079

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ
 CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC
 CÔNG TY

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2021	01/01/2021(*)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.106.959.830.657	2.190.145.432.192
I. Nợ ngắn hạn	310		1.275.444.432.460	1.727.437.836.756
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	68.773.317.421	115.438.251.175
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	195.841.703.348	90.347.501.617
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15b	70.497.186.154	619.369.069.842
4. Phải trả người lao động	314		4.248.093.401	9.479.948.666
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	10.018.648.949	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	511.756.522.767	321.102.799.713
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	398.703.327.157	554.942.110.129
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		15.596.996.898	3.661.812.283

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2021	01/01/2021 ^(*)
II. Nợ dài hạn	330		831.515.398.197	462.707.595.436
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	337		1.585.033.374	1.472.874.283
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	828.343.529.677	459.593.136.007
6. Thuế TN hoãn lại phải trả	347		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19	1.586.835.146	1.641.585.146
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.282.640.980.549	1.142.138.620.887
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	1.282.640.980.549	1.142.138.620.887
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		831.438.740.000	665.158.370.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		831.438.740.000	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		126.874.171.240	103.700.238.464
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		203.050.484.183	278.636.906.518
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		60.976.213.244	48.480.989.536
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		142.074.270.939	230.155.916.982
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		21.944.940.695	20.426.353.535
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.389.600.811.206	3.332.284.053.079

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 17 tháng 7 năm 2021

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



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 2 NĂM 2021

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2021	Năm 2020 (*)	Năm 2021	Năm 2020 (*)
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	01	VI.01	378.497.459.334	209.767.535.744	679.903.836.682	360.528.881.933
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.02	35.659.736.709	1.985.215.455	41.178.260.058	1.985.215.455
3. Doanh thu thuần về bán hàng & CCDV	10	VI.03	342.837.722.625	207.782.320.289	638.725.576.624	358.543.666.478
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	233.878.028.273	144.773.321.165	407.456.196.347	223.235.884.127
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & CCDV	20		108.959.694.352	63.008.999.124	231.269.380.277	135.307.782.351
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	1.520.120.657	1.560.573.940	1.938.390.299	2.701.660.597
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	10.462.609.034	8.251.617.998	20.157.912.077	17.109.473.779
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		10.080.917.567	8.251.506.398	19.626.264.010	17.109.467.579
8. Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		163.211.792	(590.186.894)	189.764.555	(782.582.002)
9. Chi phí bán hàng	25		7.563.307.527	1.560.284.943	12.707.055.222	3.133.390.904
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		9.987.997.905	8.805.248.985	19.890.237.895	18.316.069.713
11. Lợi nhuận từ hoạt động KD	30		82.629.112.335	45.362.234.244	180.642.329.937	98.667.926.550
12. Thu nhập khác	31	VI.07	112.033.157	91.286.354	564.724.721	631.113.154
13. Chi phí khác	32	VI.08	1.338.756.568	18.945.091	1.550.540.259	31.596.905
14. Lợi nhuận khác	40		(1.226.723.411)	72.341.263	(985.815.538)	599.516.249
15. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		81.402.388.924	45.434.575.507	179.656.514.399	99.267.442.799
16. CP thuế TNDN hiện hành	51		16.626.827.337	9.220.573.819	36.317.421.125	20.562.284.922



Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2021	Năm 2020 (*)	Năm 2021	Năm 2020 (*)
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		57.808.341	-	168.350.383	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		64.717.753.246	36.214.001.688	143.170.742.891	78.705.157.877
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		64.443.800.694	37.648.389.667	142.074.270.939	79.704.947.979
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		273.952.552	(1.434.387.979)	1.096.471.952	(999.790.102)

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 27 tháng 7 năm 2021

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Ghi chú: (*) Báo cáo kết quả HĐKD cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 Công ty lấy số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2020 đã được soát xét. Kết quả kinh doanh Quý 2 năm 2020 Công ty lấy số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 năm 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 30/6/2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 (*)
1	2	3	4
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	179.656.514.399	99.267.442.799
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	7.516.470.544	5.652.002.752
- Các khoản dự phòng	03	377.380.891	(14.993.800)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.572.920.868)	(477.013.011)
- Chi phí lãi vay	06	19.626.264.010	17.109.467.579
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	205.603.708.976	121.536.906.319
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(112.465.208.638)	162.422.204.959
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	130.829.626.082	(25.386.676.757)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(283.288.782.892)	171.210.060.055
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	3.951.487.361	(29.253.900.360)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(19.626.264.010)	(17.109.467.579)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(57.537.227.064)	(27.495.314.034)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(16.339.671.659)	(8.017.431.852)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(148.872.331.844)	347.906.380.751
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(13.198.265.468)	(299.128.652.512)
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	(50.000.000.000)	-
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 30/6/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 (*)
1	2	3	4
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	369.509.853	1.259.595.013
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(62.324.210.160)	(297.869.057.499)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		-	-
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	-	(10.560.512.007)
3. Tiền thu từ đi vay	33	656.744.649.255	198.943.273.195
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(446.005.260.779)	(251.131.376.194)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.072.914.377)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	236.382.366.160	(62.748.615.006)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	25.185.824.156	(12.711.291.754)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	29.924.379.415	53.905.871.780
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	55.110.203.571	41.194.580.026

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 27 tháng 7 năm 2021

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Ghi chú: (*) Báo cáo LCTT cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 Công ty lấy số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2020 đã được soát xét.

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 3501772161 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 3501773863 đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 2011, đăng ký thay đổi lần thứ 01: ngày 08 tháng 3 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất vật liệu xây dựng, bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng; Xây lắp; kinh doanh bất động sản.	51%

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

Ghi chú ()*: Hiện tại Công ty đã được UBCK Nhà nước chấp nhận việc chia cổ tức bằng cổ phiếu (16.628.037 cổ phiếu) tăng vốn điều lệ từ 665.158.370.000 đồng lên 831.438.740.000 đồng. Công ty đang tiến hành thủ tục đăng ký thay đổi giấy phép kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật.

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.

10
TV
AN
3/1
107
3/1

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 tài, 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

PH
G
H
RIE
VUN
3A1

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

PHÁT HÀNH
TÀI CHÍNH

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

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

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

Doanh thu 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	30/6/2021 VND	01/01/2021 VND
- Tiền mặt	781.389.973	1.506.477.970
- Tiền gửi ngân hàng	54.320.948.198	28.166.740.443
VND	54.317.172.462	28.162.660.843
USD	3.775.736	4.079.600
- Tiền đang chuyển	7.865.400	255.161.002
Cộng:	55.110.203.571	29.928.379.415

2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh	30/6/2021 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	9.544.098.284	(807.791)	9.544.906.075	9.544.079.684	(826.391)
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	1.055.791	248.000	(807.791)	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	-
Cộng	9.544.906.075	9.544.098.284	(807.791)	9.544.906.075	9.544.079.684	(826.391)

(*) Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	Từ 01/01/2021 đến	Từ 01/01/2020 đến
	30/6/2021	30/6/2020
	VND	VND
Số đầu năm	(826.391)	(925.591)
Trích lập dự phòng	-	(6.200)
Hoàn nhập dự phòng	18.600	-
Số cuối kỳ	(807.791)	(931.791)

b/ Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn	30/6/2021			01/01/2021		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN BRVT (*)	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-	-
Cộng	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-	-

(*) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng từ ngày 01/6/2021 đến ngày 01/12/2021 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương CN Bà Rịa - Vũng Tàu.

c/ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30/6/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào đơn vị khác	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000
Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức (1.346.400 CP)	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000	13.464.000.000

- Đầu tư vào Công ty liên kết	Mối quan hệ	30/6/2021	01/01/2021
		VND	VND
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco (560.000 CP - 35%)	Công ty liên kết	6.378.661.317	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
Cộng		9.097.461.317	8.907.696.761

(*) 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	30/6/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	431.683.155.011	(219.360.000)	327.001.533.188	(219.360.000)
Các khách hàng khác	68.233.853.761	(4.972.403.281)	55.925.810.070	(4.540.253.790)
Cộng:	499.917.008.772	(5.191.763.281)	382.927.343.258	(4.759.613.790)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/6/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
Nguyễn Thị Hạnh	8.226.462.000		8.226.462.000	
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng Nam Á	3.741.403.590		3.465.464.205	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	13.788.653.130		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		2.540.000.000	
Công ty CP LIEF Việt Nam	1.322.400.000		1.322.400.000	
Công ty TNHH XD trang trí nội thất Mai Sơn	-		1.262.343.960	
Công ty TNHH TM DV Công nghệ Phố Xanh	100.000.000		1.131.301.263	
Công ty TNHH Kiến trúc Miền Đông	1.096.000.000		1.096.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư Thiên An Phát	1.530.608.000		523.767.100	
Công ty TNHH Xây dựng kỹ thuật cơ điện VNEC	7.181.719.016		27.586.942	
Công ty TNHH ĐT và PT XD Đại Phát	4.478.480.000		-	
Công ty TNHH Xây lắp Đại Việt	2.700.280.000		-	
Công ty TNHH SX TM DV XD Tiến Phát	3.063.289.860		-	
Các nhà cung cấp khác	6.016.145.038		7.873.730.558	
Cộng:	65.785.440.634		43.175.112.628	
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	13.788.653.130		5.706.056.600	
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	<i>13.788.653.130</i>		<i>5.706.056.600</i>	

5. Phải thu ngắn hạn khác

a. Phải thu ngắn hạn khác	30/6/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	4.735.167.647	-	4.491.163.910	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.000.000		8.000.000	
Phải thu khác	1.578.329.715	-	29.289.840.807	
Cộng:	6.331.497.362	-	33.789.004.717	-

b. Phải thu dài hạn khác	30/6/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
Ký quỹ, ký cược dài hạn	23.272.320.000		23.272.320.000	
<i>Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh BRVT⁽ⁱ⁾</i>	23.250.000.000		23.250.000.000	
<i>Công ty LBM</i>	22.320.000		22.320.000	
Cộng	23.272.320.000		23.272.320.000	

(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	30/6/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
- Nguyên liệu, vật liệu	2.621.429.080		1.811.359.809	
- Công cụ, dụng cụ	4.242.800		65.317.043	
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	1.255.940.309.332		1.489.408.239.447	
- Thành phẩm	348.027.729		1.443.522.386	
- Thành phẩm bất động sản (**)	113.278.841.477		114.367.985.060	
- Hàng hóa	74.809.199		109.080.404	
Cộng giá gốc hàng tồn kho:	1.372.267.659.617		1.607.205.504.149	
- 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:	1.371.968.611.998		1.606.906.456.530	



	30/6/2021	01/01/2021
	VND	VND
(*) Chi phí SX, KD dở dang	1.255.940.309.332	1.489.408.239.447
- Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	30.016.384.150	29.616.390.732
- Khu nhà ở Hải Đăng P12 (The Light City)	1.089.586.055.182	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	3.515.508.835	3.535.229.192
- Khu nhà ở phía Tây 3/2	85.129.387.547	101.814.033.246
- Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ (63.400m2)	4.174.482.548	7.771.938.683
- Khu du lịch Giải trí Đại Dương tại phường 11	-	68.158.445.785
- Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	6.888.417.571	6.888.417.571
- Chung cư Ecotown Phú Mỹ	6.347.886.996	6.181.886.996
- Khu DL sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhất	499.156.098	499.156.097
- Công trình khác	29.410.123.687	26.864.902.408
	30/6/2021	01/01/2021
	VND	VND
(**) Thành phẩm bất động sản	113.278.841.477	114.367.985.060
- Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (lô A)	38.657.315.466	38.657.315.466
- Khu dân cư Phú Mỹ	4.616.523.889	4.616.523.889
- Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Vũng Tàu (01 nền)	185.472.000	185.472.000
- Căn hộ Fusion Suites Vũng Tàu	58.841.791.321	59.995.869.164
- Chung cư Bình Giã Resident	10.977.738.801	10.912.804.541
	30/6/2021	01/01/2021
	VND	VND
7. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	30/6/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	956.598.669	956.598.669
- Cụm tiêu thụ CN & ĐT Phước Thắng	42.132.083.040	42.125.171.157
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	66.683.195.126	72.825.169.945
- Chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	1.609.090.909
- Khu đô thị 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
- Khu nhà ở tại Bãi Dâu, Tp Vũng Tàu	86.300.089.752	83.693.882.495
- Khu du lịch Giải trí Đại Dương tại phường 11	622.637.074.129	-
Cộng	869.243.134.587	250.134.916.137

8. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 43)

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chuyển giao công nghệ	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	515.000.000.000	50.000.000	1.562.553.392	516.612.553.392
Tăng/ giảm trong kỳ (*)	(515.000.000.000)	-	-	(515.000.000.000)
Thanh lý, nhượng bán	-	(50.000.000)	-	(50.000.000)
Số dư cuối kỳ	515.000.000.000	-	1.562.553.392	1.562.553.392
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	50.000.000	256.777.220	306.777.220
Khấu hao trong kỳ	-	-	97.659.588	97.659.588
Thanh lý, nhượng bán	-	(50.000.000)	-	(50.000.000)
Số dư cuối năm	-	-	354.436.808	354.436.808
Giá trị còn lại				
- Tại ngày đầu năm	515.000.000.000	-	1.305.776.172	516.305.776.172
- Tại ngày cuối kỳ	-	-	1.208.116.584	1.208.116.584

(*) Giá trị quyền sử dụng đất khu Du lịch Đại Dương tại phường 11. Tp. Vũng Tàu được chuyển sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn về việc đầu tư xây dựng Khu du lịch giải trí Đại Dương.

10. Tăng giảm bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu năm	17.741.150.000	35.803.288.527	53.544.438.527
- Tăng/(giảm) trong kỳ			-
- Số dư cuối kỳ	17.741.150.000	35.803.288.527	53.544.438.527
Giá trị hao mòn lũy kế			
- Số dư đầu năm		10.623.200.373	10.623.200.373
- Tăng/(giảm) trong kỳ		596.721.476	596.721.476
- Số dư cuối kỳ		11.219.921.849	11.219.921.849
Giá trị còn lại			
- Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	25.180.088.154	42.921.238.154
- Tại ngày cuối kỳ	17.741.150.000	24.583.366.678	42.324.516.678

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/6/2021 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	9.731.207.445	31.457.890.490
TT thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, Tp. Vũng Tàu	8.074.195.742	1.143.844.402	6.930.351.340
Tầng lửng lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp. Vũng Tàu	4.281.144.850	344.870.002	3.936.274.848
Cộng	53.544.438.527	11.219.921.849	42.324.516.678

11. Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang

	30/6/2021 VND	01/01/2021 VND
Văn phòng của Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	-	5.679.813.085
Cộng	-	5.679.813.085

12. Chi phí trả trước dài hạn

	30/6/2021 VND	01/01/2021 VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	16.406.519.298	20.447.984.266
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	3.901.581.946	4.994.765.112
Chi phí các hoạt động của Văn phòng Công ty	2.135.313.890	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	999.790.889	1.871.509.203
Chi phí khác	1.466.617.691	214.512.674
Cộng	25.650.180.146	29.699.026.039

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/6/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	4.233.561.664	29.764.733.604
Công ty TNHH Anh Cường Thịnh	3.256.928.284	15.456.928.284
Công ty TNHH Thiết bị VNEC	1.005.923.261	11.241.039.549
Công ty CP Phát Triển TM Toàn Khoa	3.361.624.900	7.675.417.400
Công ty TNHH TM-DV-XD Hoàng Anh	7.094.775.100	6.300.974.000
Doanh Nghiệp Tư nhân Yên Nhung	4.802.977.592	4.024.381.374

13. Phải trả người bán ngắn hạn	30/6/2021	01/01/2021
	VND	VND
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 TNHH VT STEEL	2.101.532.460	-
Công ty CP ĐT và KD VLXD FICO	15.122.708.100	-
Các nhà cung cấp khác	25.785.304.430	35.102.058.502
Cộng	68.773.317.421	115.438.251.175
Phải trả người bán là các bên liên quan	4.233.561.664	29.764.733.604
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	<i>4.233.561.664</i>	<i>29.764.733.604</i>

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/6/2021 VND	01/01/2021 VND
Các khách hàng mua bất động sản	195.274.993.530	90.088.483.881
Các khách hàng khác	566.709.818	259.017.736
Cộng:	195.841.703.348	90.347.501.617

15. Thuế và các khoản phải thu, nộp nhà nước

a. Thuế và các khoản phải thu của Nhà nước	01/01/2021 VND	Số phải thu VND	Số thực nộp VND	30/6/2021 VND
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	-	-	621.666	621.666
Cộng:	-	-	621.666	621.666

b. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước

	01/01/2021 VND	Số phải nộp VND	Số thực nộp VND	30/6/2021 VND
- Thuế GTGT	14.246.009.305	33.580.654.366	14.511.051.894	33.315.611.777
- Thuế TTDB	15.212.940	58.836.020	74.048.960	-
- Thuế TNDN	57.595.278.109	36.317.421.125	57.537.227.064	36.375.472.170
- Thuế TNCN	2.326.229.659	3.077.073.858	4.597.201.310	806.102.207
- Tiền sử dụng đất	545.186.339.829	101.780.342	545.288.120.171	-
- Các loại thuế khác	-	1.283.743.527	1.283.743.527	-
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	2.459.451.185	2.459.451.185	-
Cộng:	619.369.069.842	76.878.960.423	625.750.844.111	70.497.186.154



16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/6/2021	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	3.605.265.108	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	1.706.096.059	1.696.939.834
Trích trước lãi trái phiếu phát hành	-	3.908.333.333
Chi phí cho dự án Ecotown Phú Mỹ	2.566.062.948	-
Chi phí phải trả khác	72.675.000	152.115.000
Cộng:	10.018.648.949	13.093.888.785

17. Phải trả ngắn hạn khác

	30/6/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	221.444.971	198.162.626
- Bảo hiểm xã hội, y tế	562.994.351	100.961.268
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	483.930.000	875.724.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	510.488.153.445	319.927.951.819
<i>Góp vốn liên doanh dự án 34.939 m2, phường 10</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 ⁽ⁱ⁾</i>	125.506.170.000	240.290.198.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát</i>	19.953.977.140	22.353.977.140
<i>Phạm Thị Thu Lộc</i>	5.546.000.000	5.546.000.000
<i>Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion</i>	3.036.986.182	2.928.712.724
<i>Góp vốn dự án Đại Dương ⁽ⁱⁱ⁾</i>	290.000.000.000	-
<i>Góp vốn dự án nhà trẻ, khu văn hóa thể thao Phú Mỹ ⁽ⁱⁱⁱ⁾</i>	12.179.125.000	-
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	52.937.408.123	34.002.314.849
Cộng:	511.756.522.767	321.102.799.713

- (i) Công ty nhận tiền góp vốn dự án The Light City theo các hợp đồng góp vốn của các đối tác với Công ty.
- (ii) Công ty nhận tiền góp vốn dự án Đại Dương tại phường 11, Tp. Vũng Tàu theo thỏa thuận ngày 18/5/2021.
- (iii) Công ty nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh dự án nhà trẻ, khu văn hóa thể thao Phú Mỹ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 35/HĐHT-PM ngày 12/01/2021.

18. Các khoản vay

a/ Vay ngắn hạn	30/6/2021	Tăng/(giảm) trong kỳ	01/01/2021
	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	232.318.122.695	(99.316.629.027)	331.634.751.722
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT ⁽¹⁾	84.554.919.952	(844.995.506)	85.399.915.458
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN BRVT ⁽²⁾	74.068.480.997	(8.321.980.805)	82.390.461.802
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu	-	(35.589.000.000)	35.589.000.000
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN BRVT ⁽³⁾	28.297.721.746	(41.471.503.156)	69.769.224.902
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT ⁽⁴⁾	7.397.000.000	(14.089.149.560)	21.486.149.560
Công ty TNHH Lương Gia ⁽⁵⁾	25.000.000.000	-	25.000.000.000
Vay khác ⁽⁶⁾	13.000.000.000	1.000.000.000	12.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	166.385.204.462	41.305.623.833	125.079.580.629
Ngân hàng TMCP Quân đội, CN Vũng Tàu ⁽⁷⁾	61.856.698	(734.973.319)	796.830.017
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT ⁽⁸⁾	28.000.000.000	(28.000.000.000)	56.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽⁹⁾	21.177.838.296	11.607.484.584	9.570.353.712
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu	-	(2.166.660.000)	2.166.660.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN BRVT ⁽¹⁰⁾	98.280.000.000	52.380.000.000	45.900.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN BRVT ⁽¹¹⁾	11.513.009.468	867.272.568	10.645.736.900
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN BRVT ⁽¹²⁾	6.664.000.000	6.664.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT ⁽¹³⁾	688.500.000	688.500.000	-
Trái phiếu	-	(98.227.777.778)	98.227.777.778
Trái phiếu doanh nghiệp	-	(98.227.777.778)	98.227.777.778
Cộng	398.703.327.157	(156.238.782.972)	554.942.110.129

(1) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Bà Rịa - 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: từ 7,4%/năm đến 7,6%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2021: 20.723.630.610 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: 7,6%/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 30/6/2021: 49.065.974.184 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 30/6/2021: 0 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 30/6/2021: 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 30/6/2021: 9.773.356.758 đồng.

(2) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Bà Rịa - 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: từ 7,9%/năm đến 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 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 30/6/2021 là: 74.068.480.997 đồng.
- (3) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Bà Rịa - 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: từ 8,5%/năm đến 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 30/6/2021: 28.297.721.746 đồng.
- (4) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương, CN Bà Rịa - Vũng Tàu theo 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 30/6/2021: 7.397.000.000 đồng.
- (5) 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; 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; Số dư nợ vay tại ngày 30/6/2021: 25.000.000.000 đồng.
- (6) Khoản vay ngắn hạn của cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Kỳ hạn vay: 1 năm; Tài sản đảm bảo: Không. Số dư nợ vay tại ngày 30/6/2021: 13.000.000.000 đồng.
- (7) 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 30/6/2021 là: 61.856.698 đồng (Trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 61.856.698 đồng).
- (8) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa - 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 9,1%/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 30/06/2021: 196.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 28.000.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.

(9) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
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 30/06/2021: 7.177.838.296 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/4/2021; Số tiền vay: 70.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán tiền sử dụng đất Dự án khu nhà ở Hải Đăng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng; Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; 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 30/06/2021: 70.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 43.729.000.000 đồng.

(10) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Bà Rịa - 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: 8,3%/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 30/6/2021: 82.578.250.238 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: 8,3%/năm; 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 30/6/2021: 85.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 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: 8,3%/năm; 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 30/6/2021: 459.789.456.266 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 60.000.000.000 đồng).

b) Vay dài hạn	30/6/2021		1/1/2021	
	VND		VND	
	Giá trị	Tăng/ giảm	Giá trị	Giá trị
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽¹⁴⁾	168.000.000.000	(28.000.000.000)	196.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽¹⁵⁾	56.000.000.000	53.607.338.560	2.392.661.440	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽¹⁶⁾	544.087.706.504	334.448.819.704	209.638.886.800	
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽¹⁷⁾	46.608.198.173	(4.953.389.594)	51.561.587.767	
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN BRVT ⁽¹⁸⁾	11.670.000.000	11.670.000.000	-	
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT ⁽¹⁹⁾	1.977.625.000	1.977.625.000	-	
Cộng	828.343.529.677	368.750.393.670	459.593.136.007	

(14) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa - 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 9,1%/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 30/06/2021: 196.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 28.000.000.000 đồng).
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.

(15) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTĐ-OCB-DN ngày 14/4/2021; Số tiền vay: 70.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán tiền sử dụng đất Dự án khu nhà ở Hải Đăng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng; Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; 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 30/06/2021: 70.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng).

(16) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, CN Bà Rịa - 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: 8,3%/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 30/6/2021: 82.578.250.238 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: 8,3%/năm; 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 30/6/2021: 85.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 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: 8,3%/năm; 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 30/6/2021: 459.789.456.266 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 60.000.000.000 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: 8,3%/năm; 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 30/6/2021: 15.000.000.000 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 Bà Rịa - 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 9,6%/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 30/6/2021: 58.121.207.641 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 11.513.009.468 đồng).

(18) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Bà Rịa – Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20142/2021/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 01/4/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ đắp tiền mua quyền sử dụng đất cho dự án Khu biệt thự Trần Phú; Lãi suất 10,55%/năm; Thời hạn cho vay 36 tháng; Thời hạn rút vốn: 30 ngày kể từ ngày 12/3/2021; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất số CO 823103 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BRVT cấp ngày 23/10/2018; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/6/2021: 18.334.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 6.664.000.000 đồng).

(19) Là khoản vay dài hạn trả từ Ngân hàng TMCP Công thương, CN Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng cho vay hạn mức số 1301/2021-HĐCVHM/NHCT880-Hodeco ngày 22/02/2021; Hạn mức vay: 1.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: trong vòng 3 tháng; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích vay: đầu tư trạm trộn bê tông; Lãi suất: 9,5%/năm; Tài sản đảm bảo: Trạm trộn bê tông; Giá trị tài sản thế chấp: 5.267.900.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/6/2021: 950.500.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 231.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay hạn mức số 3103/2021-HĐCVHM/NHCT880-Hodeco ngày 02/4/2021; Hạn mức vay: 1.830.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: trong vòng 3 tháng; Thời hạn vay: 48 tháng; Mục đích vay: đầu tư 03 xe trộn bê tông; Lãi suất: 9,5%/năm; Tài sản đảm bảo: 02 xe trộn bê tông; Giá trị tài sản thế chấp: 3.660.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/6/2021: 1.715.625.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 457.500.000 đồng).

19. Dự phòng phải trả dài hạn

Dự phòng bảo hành chung cư Bình An, phường 10
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident

Cộng

	30/6/2021	01/01/2021
	VND	VND
	996.840.420	996.840.420
	589.994.726	644.744.726
	1.586.835.146	1.641.585.146

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

20.1. Vốn chủ sở hữu: (Phụ lục 02, trang 44 và trang 45)

20.2. Vốn góp của chủ sở hữu	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020 VND
+ Vốn góp đầu năm	665.158.370.000	579.244.400.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ ⁽ⁱ⁾	166.280.370.000	85.913.970.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	831.438.740.000	665.158.370.000
+ Cổ phiếu quỹ ⁽ⁱⁱ⁾	-	(10.568.802.507)

- (i) Trong kỳ này, Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 25% (cổ đông hiện hữu sở hữu 66.515.837 cổ phiếu được nhận 16.628.037 cổ phiếu phát hành thêm) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 43/NQ.ĐHCĐ ngày 21/4/2021. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn đầu tư của Chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 166.280.370.000 đồng, do đó vốn điều lệ của Công ty tăng từ 665.158.370.000 đồng lên 831.438.740.000 đồng. Việc chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty cho các cổ đông đã được UBCK Nhà nước chấp nhận theo công văn số 3615/UBCK-QLCB ngày 15/7/2021. Công ty đang tiến hành thủ tục đăng ký thay đổi giấy phép kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật.
- (ii) 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.

20.3. Cổ phiếu	30/6/2021 Cổ phiếu	01/01/2021 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	83.143.874	66.515.837
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	83.143.874	66.515.837
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>83.143.874</i>	<i>66.515.837</i>
Cổ phiếu quỹ	-	640.829
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	83.143.874	65.875.008
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>83.143.874</i>	<i>65.875.008</i>
- 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 2/2021 VND	Quý 2/2020 VND
- Doanh thu bán hàng	41.738.070.743	13.908.875.945
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	19.696.040.826	19.178.549.077
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	15.865.947.928
- Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	317.063.347.765	160.814.162.794
Cộng:	378.497.459.334	209.767.535.744
02. Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý 2/2021 VND	Quý 2/2020 VND
Giảm giá hàng bán	504.545.455	-
Hàng bán bị trả lại	35.155.191.254	1.985.215.455
Cộng:	35.659.736.709	1.985.215.455
03. Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ	Quý 2/2021 VND	Quý 2/2020 VND
- Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa	41.738.070.743	13.908.875.945
- Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	19.696.040.826	19.178.549.077
- Doanh thu thuần hợp đồng XD	-	15.865.947.928
- Doanh thu thuần kinh doanh BĐS	281.403.611.056	158.828.947.339
Cộng:	342.837.722.625	207.782.320.289
04. Giá vốn hàng bán	Quý 2/2021 VND	Quý 2/2020 VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	36.628.836.518	11.062.713.109
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	29.561.937.244	24.223.032.333
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	18.320.808.985
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	167.687.254.511	91.166.766.738
Cộng:	233.878.028.273	144.773.321.165

05. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 2/2021	Quý 2/2020
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	32.427.896	124.200.492
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	638.518.400	-
- Lãi bán hàng trả chậm, trả góp	849.174.361	1.436.269.584
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	103.864
Cộng:	1.520.120.657	1.560.573.940
	Quý 2/2021	Quý 2/2020
	VND	VND
06. Chi phí tài chính		
- Lãi tiền vay	10.080.917.567	8.251.506.398
- Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá khoản đầu tư ngắn hạn	24.800	111.600
- Chi phí tài chính khác	381.666.667	-
Cộng:	10.462.609.034	8.251.617.998
	Quý 2/2021	Quý 2/2020
	VND	VND
07. Thu nhập khác		
- Các khoản khác	112.033.157	91.286.354
Cộng:	112.033.157	91.286.354
	Quý 2/2021	Quý 2/2020
	VND	VND
08. Chi phí khác		
- Các khoản bị phạt	1.331.289.955	11.000.000
- Các khoản khác	7.466.613	7.945.091
Cộng:	1.338.756.568	18.945.091

09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Quý 2/2021	Quý 2/2020
	VND	VND
- Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	40.565.003.363	38.900.416.273
- Chi phí nhân công	20.105.936.275	4.235.077.477
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.847.255.662	3.523.443.768
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.582.386.438	81.962.458.235
- Chi phí khác bằng tiền	38.460.347.994	60.389.734.146
Cộng:	153.560.929.732	189.011.129.899

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 2/2021 – Đơn vị tính: VND</i>			
	KD Bất động sản	Xây dựng	Thương mại & Dịch vụ	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu bộ phận	281.403.611.056	-	61.434.111.569	342.837.722.625
Chi phí bộ phận	(167.687.254.511)	-	(66.190.773.762)	(233.878.028.273)
Kết quả kinh doanh bộ phận	113.716.356.545	-	(4.756.662.193)	108.959.694.352
Doanh thu tài chính				1.520.120.657
Chi phí tài chính				(10.462.609.034)
Lãi trong cty liên kết				163.211.792
Chi phí bán hàng				(7.563.307.527)
Chi phí quản lý DN				(9.987.997.905)
Thu nhập khác				112.033.157
Chi phí khác				(1.338.756.568)
Thuế TNDN hiện hành				(16.626.827.337)
Thuế TNDN hoãn lại				(57.808.341)
Lợi nhuận sau thuế				64.717.753.246

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 2 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		13.788.653.130
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	13.788.653.130
- Phải trả về thi công xây dựng		(4.233.561.664)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	(4.233.561.664)

3. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận

Đơn vị tính: VND

Nội dung	Quý 2/2020	Quý 2/2021	Chênh lệch
Doanh thu thuần	207.782.320.289	342.837.722.625	135.055.402.336
Lợi nhuận sau thuế	36.214.001.688	64.717.753.246	28.503.751.558

Doanh thu thuần hợp nhất quý 2 năm 2021 tăng 65%; lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất quý 2 năm 2021 tăng 78,71% so với cùng kỳ liền năm trước, nguyên nhân:

Doanh thu và lợi nhuận quý 2 năm 2021 của Công ty được ghi nhận chủ yếu từ một phần của dự án The Light City giai đoạn 1 và từ các dự án: Ngọc Tước, Tây 3/2, Ecotown Phú Mỹ. Mặt khác, việc kinh doanh bê tông tươi cũng đem lại lợi nhuận cao - tăng 97,47% so với cùng kỳ năm trước.

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Vũng Tàu, ngày 27 tháng 7 năm 2021

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

PHỤ LỤC 01

Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/6/2021

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND					Tổng cộng
		Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác (Fusion)	
I	NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH						
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	7.576.705.353	290.000.000	10.616.227.745	395.145.455	-	18.878.078.553
	- Mua sắm mới	-	290.000.000	10.616.227.745	395.145.455	-	11.301.373.200
	- Xây dựng mới	7.576.705.353	-	-	-	-	7.576.705.353
3	Giảm trong kỳ	(4.078.993.369)	-	(1.262.933.248)	-	-	(5.341.926.617)
	- Thanh lý, nhượng bán	(4.078.993.369)	-	(1.262.933.248)	-	-	(5.341.926.617)
	- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4	Số dư cuối kỳ	45.206.198.819	29.455.959.973	48.854.406.581	3.367.434.096	297.542.449.533	424.426.449.002
II	GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ						
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	931.736.358	599.674.413	1.494.155.996	224.849.395	3.571.673.318	6.822.089.480
3	Thanh lý, nhượng bán	(4.078.993.369)	-	(1.133.515.852)	-	-	(5.212.509.221)
4	Số dư cuối kỳ	20.454.589.148	24.334.680.675	20.304.345.863	2.579.533.593	9.461.344.237	77.134.493.516
III	GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH						
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	24.751.609.671	5.121.279.298	28.550.060.718	787.900.503	288.081.105.296	347.291.955.486

PHỤ LỤC 02

VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/6/2021

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		
SỐ DƯ ĐẦU NĂM TRƯỚC	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)
SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY	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

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		
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	166.280.370.000	-	-	-	(166.280.370.000)	-	-
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	142.074.270.939	1.096.471.952	143.170.742.891
- Bán cổ phiếu quỹ	-	14.547.089.554	10.568.802.507	-	-	-	25.115.892.061
- Trích lập các quỹ	-	-	-	23.173.932.776	(51.380.323.274)	(104.970.415)	(28.311.360.913)
- 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
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(1.072.914.377)	(1.072.914.377)
SỐ DƯ CUỐI KỲ	831.438.740.000	99.332.644.431	-	126.874.171.240	203.050.484.183	21.944.940.695	1.282.640.980.549

H
O
D
E
C
O

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU
BA RIA – VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Tầng 3, HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Tp.Vũng Tàu
Tel: (0254) 3856 274 - Fax: (0254) 3856 205
Email: info@hodeco.vn - website: www.hodeco.vn

