

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



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 - 2021**

Vũng Tàu, tháng 10/2021

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 - 45
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 9 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2021	01/01/2021(*)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.075.648.676.966	2.106.246.724.306
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	55.039.110.748	29.928.379.415
1. Tiền	111		55.039.110.748	29.928.379.415
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		59.544.371.084	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	(534.991)	(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		679.878.500.566	455.131.846.813
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	538.879.441.841	382.927.343.258
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	140.554.186.021	43.175.112.628
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	5.636.635.985	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	1.272.501.633.894	1.606.906.456.530
1. Hàng tồn kho	141		1.272.800.681.513	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		8.685.060.674	4.735.961.864
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.253.683.085	3.332.057.304
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.430.682.156	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. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.314.639.696.015	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		344.658.899.424	851.671.159.981
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	343.499.612.634	335.365.383.809
- Nguyên giá	222		424.475.549.002	410.890.297.066
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(80.975.936.368)	(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	1.159.286.790	516.305.776.172
- Nguyên giá	228		1.562.553.392	516.612.553.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(403.266.602)	(306.777.220)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2021	01/01/2021(*)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	42.026.155.940	42.921.238.154
- Nguyên giá	231		53.544.438.527	53.544.438.527
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(11.518.282.587)	(10.623.200.373)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		859.905.621.083	255.814.729.222
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7	859.905.621.083	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		22.688.082.872	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	9.224.082.872	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		22.088.616.696	29.986.184.655
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	21.969.808.463	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		3.390.288.372.981	3.332.284.053.079

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2021	01/01/2021(*)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.007.835.466.603	2.190.145.432.192
I. Nợ ngắn hạn	310		1.245.389.860.080	1.727.437.836.756
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	49.794.274.122	115.438.251.175
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	177.548.138.631	90.347.501.617
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15b	105.285.248.802	619.369.069.842
4. Phải trả người lao động	314		3.418.289.485	9.479.948.666
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	12.927.946.875	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	402.477.991.335	321.102.799.713
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	480.748.576.102	554.942.110.129
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		13.180.758.363	3.661.812.283



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2021	01/01/2021(*)
II. Nợ dài hạn	330		762.445.606.523	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		1.570.900.374	1.472.874.283
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	759.287.871.003	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		1.382.452.906.378	1.142.138.620.887
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	1.382.452.906.378	1.142.138.620.887
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		864.696.640.000	665.158.370.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		864.696.640.000	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		270.939.067.548	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		209.962.854.304	230.155.916.982
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		20.610.383.159	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		3.390.288.372.981	3.332.284.053.079

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 21 tháng 10 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 3 NĂM 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2021	Năm 2020 (*)	Năm 2021	Năm 2020 (*)
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	01	VI.01	282.440.683.068	196.519.334.406	962.344.519.750	557.048.216.339
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.02	1.251.727.273	2.477.806.993	42.429.987.331	4.463.022.448
3. Doanh thu thuần về bán hàng & CCDV	10	VI.03	281.188.955.795	194.041.527.413	919.914.532.419	552.585.193.891
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	180.526.738.064	141.212.116.740	587.982.934.411	364.448.000.867
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & CCDV	20		100.662.217.731	52.829.410.673	331.931.598.008	188.137.193.024
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	1.179.401.038	1.810.635.381	3.117.791.337	4.512.295.978
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	10.180.837.758	8.060.284.723	30.338.749.835	25.169.758.502
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		10.181.110.558	8.057.303.323	29.807.374.568	25.166.770.902
8. Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		126.621.555	772.811.701	316.386.110	(9.770.301)
9. Chi phí bán hàng	25		1.437.229.873	1.839.535.132	14.144.285.095	4.972.926.036
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		6.844.667.765	8.321.541.172	26.734.905.660	26.637.610.885
11. Lợi nhuận từ hoạt động KD	30		83.505.504.928	37.191.496.728	264.147.834.865	135.859.423.278
12. Thu nhập khác	31	VI.07	10.296.379	106.918.611	575.021.100	738.031.765
13. Chi phí khác	32	VI.08	161.796.338	120.442.601	1.712.336.597	152.039.506
14. Lợi nhuận khác	40		(151.499.959)	(13.523.990)	(1.137.315.497)	585.992.259
15. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		83.354.004.969	37.177.972.738	263.010.519.368	136.445.415.537
16. CP thuế TNDN hiện hành	51		16.799.979.140	6.473.115.024	53.117.400.265	27.035.399.946



Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2021	Năm 2020 (*)	Năm 2021	Năm 2020 (*)
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	168.350.383	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		66.554.025.829	30.704.857.714	209.724.768.720	109.410.015.591
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		67.888.583.365	30.252.897.905	209.962.854.304	109.957.845.884
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1.334.557.536)	451.959.809	(238.085.584)	(547.830.293)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 21 tháng 10 năm 2021

Bùi Thị Thịnh

Lê Viết Liên

Ghi chú: (*) Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất quý 3 năm 2020 và báo cáo kết quả HĐKD hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/9/2020 Công ty lấy số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 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 30/9/2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/9/2020 (*)
1	2	3	4
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	263.010.519.368	136.445.415.537
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	11.705.103.928	9.114.699.249
- Các khoản dự phòng	03	377.108.091	(56.522.400)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.859.163.495)	(3.005.098.505)
- Chi phí lãi vay	06	29.807.374.568	25.166.770.902
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	302.040.942.460	167.665.264.783
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(230.676.522.848)	79.568.944.464
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	239.634.117.690	(29.962.559.516)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(412.888.040.478)	126.916.680.397
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	7.807.591.795	(17.142.592.303)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(29.807.374.568)	(25.166.770.902)
- 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	(18.755.910.194)	(9.762.909.382)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(200.182.423.207)	264.620.743.507
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	(13.247.365.468)	(301.483.034.551)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	504.545.455	36.363.636
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	-	(73.244.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-



Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/9/2020 (*)
1	2	3	4
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.637.895.900	4.178.505.170
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(59.104.924.113)	(370.512.165.745)
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	59.973.792.061	-
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	764.788.540.689	438.620.124.134
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(539.287.339.720)	(334.349.101.508)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.072.914.377)	(800.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	284.402.078.653	92.910.510.619
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	25.114.731.333	(12.980.911.619)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	29.924.379.415	53.905.871.780
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	55.039.110.748	40.924.960.161

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 21 tháng 10 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 30/9/2020 Công ty lấy số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 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 26 ngày 30 tháng 6 năm 2020, đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 03 tháng 8 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ: 864.696.640.000 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 07 ngày 07 tháng 8 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất vật liệu xây dựng, bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng; Xây lắp; kinh doanh bất động sản.	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3502393695 đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 04 năm 2019, đăng ký thay đổi lần	Xây dựng nhà ở	100%

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
giải trí Đại Dương Vũng Tàu	1 ngày 20 tháng 8 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.		
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 ():* Công ty đã được UBCK Nhà nước chấp nhận việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2021 (phát hành thêm 3.325.790 cổ phiếu) theo công văn số 6285/UBCK-QLCB ngày 14/10/2021 tăng vốn điều lệ từ 831.438.740.000 đồng lên 864.696.640.000 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. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng 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 bình quân gia quyền.

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 doanh.

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 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 08 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 08 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 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính Hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ và công trình xây dựng tại doanh nghiệp. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Tổng 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 trước hoạt động.
- 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.

13. Phân phối lợi nhuận:

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

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

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

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

14. 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.

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	30/9/2021 VND	01/01/2021 VND
- Tiền mặt	656.337.101	1.506.477.970
- Tiền gửi ngân hàng	54.380.933.647	28.166.740.443
VND	54.377.157.911	28.162.660.843
USD	3.775.736	4.079.600
- Tiền đang chuyển	1.840.000	255.161.002
Cộng:	55.039.110.748	29.928.379.415

2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh	30/9/2021 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	9.544.371.084	(534.991)	9.544.906.075	9.544.079.684	(826.391)
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	1.055.791	520.800	(534.991)	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	-
Cộng	9.544.906.075	9.544.371.084	(534.991)	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 30/9/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/9/2020 VND
Số đầu năm	(826.391)	(925.591)
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	291.400	12.400
Số cuối kỳ	(534.991)	(913.191)

b/ Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn	30/9/2021			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	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-	-
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	30/9/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	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	30/9/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco (560.000 CP - 35%)	6.505.282.872	6.188.896.761
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn (271.880 CP -21,75%) (*)	2.718.800.000	2.718.800.000
Cộng	9.224.082.872	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 21,75%.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	30/9/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các khách hàng mua bất động sản	489.236.788.839	(219.360.000)	327.001.533.188	(219.360.000)
Các khách hàng khác	49.642.653.002	(4.972.403.281)	55.925.810.070	(4.540.253.790)
Cộng:	538.879.441.841	(5.191.763.281)	382.927.343.258	(4.759.613.790)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/9/2021	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	2.922.371.481	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 Phổ 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	8.177.761.692	27.586.942
Công ty TNHH ĐT và PT XD Đại Phát	4.978.480.000	-
Công ty TNHH Xây lắp Đại Việt	2.700.280.000	-
Công ty TNHH SX TM DV XD Tiến Phát	3.063.289.860	-
Công ty TNHH Redbud Việt Nam	3.040.400.000	-
Khoản trả cho tích lũy quỹ đất tại huyện Long Điền (*)	72.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	5.067.479.858	7.873.730.558
Cộng:	140.554.186.021	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>

(*) Khoản thanh toán cho các hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện các hợp đồng và chưa hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng.

5. Phải thu ngắn hạn khác

a. Phải thu ngắn hạn khác	30/9/2021		01/01/2021	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	4.378.626.064	-	4.491.163.910	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.000.000	-	8.000.000	-
Phải thu khác	1.240.009.921	-	29.289.840.807	-
Cộng	5.636.635.985	-	33.789.004.717	-

b. Phải thu dài hạn khác	30/9/2021	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	30/9/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	2.500.176.519	1.811.359.809
- Công cụ, dụng cụ	4.536.436	65.317.043
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	1.155.823.108.927	1.489.408.239.447
- Thành phẩm	1.118.163.336	1.443.522.386
- Thành phẩm bất động sản (**)	113.278.841.477	114.367.985.060
- Hàng hóa	75.854.818	109.080.404
Cộng giá gốc hàng tồn kho	1.272.800.681.513	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	1.272.501.633.894	1.606.906.456.530

	30/9/2021	01/01/2021
	VND	VND
(*) Chi phí SX, KD dở dang	1.155.823.108.927	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)	999.113.728.029	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	78.544.804.953	101.814.033.246
- Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ (63.400m2)	1.556.305.800	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	7.202.053.935	6.888.417.571
- Chung cư Ecotown Phú Mỹ	6.358.286.996	6.181.886.996
- Khu DL sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Nhát	499.156.098	499.156.097
- Công trình khác	28.643.973.413	26.864.902.408

	30/9/2021 VND	01/01/2021 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
7. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	30/9/2021 VND	01/01/2021 VND
- 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	55.117.084.510	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	86.872.794.931	83.693.882.495
- Khu du lịch Giải trí Đại Dương tại phường 11	624.292.966.062	-
Cộng	859.905.621.083	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	-	-	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	-	-	146.489.382	146.489.382

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chuyển giao công nghệ	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng VND
Thanh lý, nhượng bán	-	(50.000.000)	-	(50.000.000)
Số dư cuối kỳ	-	-	403.266.602	403.266.602
Giá trị còn lại				
- Tại ngày đầu năm	515.000.000.000	-	1.305.776.172	516.305.776.172
- Tại ngày cuối kỳ	-	-	1.159.286.790	1.159.286.790

(*) 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	-	895.082.214	895.082.214
- Số dư cuối kỳ	-	11.518.282.587	11.518.282.587
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	24.285.005.940	42.026.155.940

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 30/9/2021 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 30/9/2021.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/9/2021 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	9.926.607.010	31.262.490.925
TT thương mại tại chung cư Bình An, phường 10, Tp. Vũng Tàu	8.074.195.742	1.211.129.368	6.863.066.374
Tầng lửng lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp. Vũng Tàu	4.281.144.850	380.546.209	3.900.598.641
Cộng	53.544.438.527	11.518.282.587	42.026.155.940

11. Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang	30/9/2021 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	30/9/2021 VND	01/01/2021 VND
Công cụ, dụng cụ cho Fusion Suites Vũng Tàu	14.083.499.537	20.447.984.266
Chi phí trước hoạt động của Fusion Suites Vũng Tàu	3.342.477.863	4.994.765.112
Chi phí các hoạt động của Văn phòng Công ty	1.769.066.659	1.429.898.352
Chi phí sửa chữa, cải tạo nhà cho thuê	629.302.966	740.356.432
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	909.875.844	1.871.509.203
Chi phí khác	1.235.585.594	214.512.674
Cộng	21.969.808.463	29.699.026.039

13. Phải trả người bán ngắn hạn	30/9/2021 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	2.897.903.300	7.675.417.400

	30/9/2021	01/01/2021
	VND	VND
13. Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH TM-DV-XD Hoàng Anh	7.458.690.700	6.300.974.000
Doanh Nghiệp Tư nhân Yên Nhung	3.873.126.267	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 TNHH VT STEEL	2.101.532.460	-
Công ty CP ĐT và KD VLXD FICO	2.580.364.100	-
Các nhà cung cấp khác	20.378.262.456	35.102.058.502
Cộng	49.794.274.122	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

Các khách hàng mua bất động sản
Các khách hàng khác

	30/9/2021	01/01/2021
	VND	VND
	176.671.629.125	90.088.483.881
	876.509.506	259.017.736
Cộng:	177.548.138.631	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	Số phải thu	Số thực nộp	30/9/2021
	VND	VND	VND	VND
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	-	-	695.433	695.433
Cộng:	-	-	695.433	695.433

b. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước

	01/01/2021	Số phải nộp	Số thực nộp	30/9/2021
	VND	VND	VND	VND
- Thuế GTGT	14.246.009.305	56.989.937.294	19.325.232.425	51.910.714.174
- Thuế TTDB	15.212.940	58.836.020	74.048.960	-
- Thuế TNDN	57.595.278.109	53.117.400.265	57.537.227.064	53.175.451.310
- Thuế TNCN	2.326.229.659	4.695.080.690	6.822.227.031	199.083.318
- Tiền sử dụng đất	545.186.339.829	720.368.717	545.906.708.546	-
- Các loại thuế khác	-	1.120.929.222	1.120.929.222	-
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	2.624.795.581	2.624.795.581	-
Cộng:	619.369.069.842	119.327.347.789	633.411.168.829	105.285.248.802



16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/9/2021	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	1.845.766.855	1.696.939.834
Trích trước lãi trái phiếu phát hành	-	3.908.333.333
Chi phí cho dự án Ecotown Phú Mỹ	5.300.790.078	-
Chi phí phải trả khác	107.575.000	152.115.000
Cộng:	12.927.946.875	13.093.888.785

17. Phải trả ngắn hạn khác

	30/9/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	242.641.576	198.162.626
- Bảo hiểm xã hội, y tế	704.464.576	100.961.268
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	471.435.000	875.724.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	401.059.450.183	319.927.951.819
<i>Góp vốn liên doanh dự án 34.939 m2, phường 10</i>	-	3.826.036.300
<i>Châu Anh Dũng</i>	-	9.652.225.806
<i>Góp vốn dự án Khu nhà ở The Light City ⁽ⁱ⁾</i>	25.559.497.000	240.290.198.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát</i>	1.556.701.819	22.353.977.140
<i>Phạm Thị Thu Lộc</i>	19.953.977.140	5.546.000.000
<i>Lợi nhuận phải trả khách hàng mua căn hộ Fusion</i>	5.546.000.000	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>	17.398.750.000	-
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	41.044.524.224	35.330.801.849
Cộng:	402.477.991.335	321.102.799.713

- (i) Công ty nhận tiền góp vốn dự án Khu nhà ở Hải Đăng (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.

	30/9/2021	Tăng/(giảm) trong kỳ	01/01/2021
	VND	VND	VND
18. Các khoản vay			
a/ Vay ngắn hạn			
Vay ngắn hạn	269.970.285.459	(61.664.466.263)	331.634.751.722
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT ⁽¹⁾	87.625.875.462	2.225.960.004	85.399.915.458
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽²⁾	82.300.572.997	(89.888.805)	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 Vũng Tàu ⁽³⁾	20.993.837.000	(48.775.387.902)	69.769.224.902
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT ⁽⁴⁾	9.500.000.000	(11.986.149.560)	21.486.149.560
Công ty TNHH Lương Gia ⁽⁵⁾	25.000.000.000	-	25.000.000.000
Vay khác ⁽⁶⁾	44.550.000.000	32.550.000.000	12.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	210.778.290.643	85.698.710.014	125.079.580.629
Ngân hàng TMCP Quân đội, CN Bà Rịa	-	(796.830.017)	796.830.017
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT ⁽⁷⁾	28.000.000.000	(28.000.000.000)	56.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽⁸⁾	18.785.249.868	9.214.896.156	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 Vũng Tàu ⁽⁹⁾	144.767.749.762	98.867.749.762	45.900.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽¹⁰⁾	11.872.791.013	1.227.054.113	10.645.736.900
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu ⁽¹¹⁾	6.664.000.000	6.664.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT ⁽¹²⁾	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	480.748.576.102	(74.193.534.027)	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 30/09/2021: 6.259.392.207 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 30/9/2021: 66.600.644.618 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 30/9/2021: 2.000.000.000 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 30/9/2021: 4.992.481.879 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: Các hợp đồng thế chấp tài sản bởi bên thứ ba. Số dư nợ vay tại 30/9/2021: 7.773.356.758 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: 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: tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 95.008.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/9/2021 là: 82.300.572.997 đồng.

- (3) 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: từ 8,5%/năm đến 9%/năm; Tài sản đảm bảo: tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 151.400.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/9/2021: 20.993.837.000 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 30/9/2021: 9.500.000.000 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 30/9/2021: 25.000.000.000 đồng.
- (6) 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; Tài sản đảm bảo: Không. Số dư nợ vay tại ngày 30/9/2021: 44.550.000.000 đồng.
- (7) Là khoản vay dài 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 30/09/2021: 182.000.000.000 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.
- (8) 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 30/09/2021: 4.785.249.868 đồng.
- Hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/4/2021; Số tiền vay: 70.000.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần; 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 dự án của Công ty; Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 30/09/2021: 66.500.000.000 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.

(9) 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/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 8%/năm đến 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 QSSF hình thành từ vốn vay; Số dư nợ gốc tại ngày 30/9/2021: 82.578.250.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 32.500.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDHD ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay: 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8%/năm đến 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 30/9/2021: 85.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 21.001.749.762 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%/năm đến 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 30/9/2021: 459.789.456.266 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDHD/01 ngày 06/06/2019; Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8%/năm đến 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 30/9/2021: 15.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 3.646.000.000 đồng).
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

(10) 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 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 30/9/2021: 55.242.955.274 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 11.872.791.013 đồng).

(11) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 510.20142/2021/HEĐTD-DN/PGBank VT ngày 01/4/2021; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Lãi suất 10,5%/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 dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/9/2021: 16.668.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 6.664.000.000 đồng).

(12) Là khoản vay dài hạn đến 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 30/9/2021: 901.000.000 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 30/9/2021: 1.601.250.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 457.500.000 đồng).

b) Vay dài hạn	30/9/2021		Tăng/(giảm) trong kỳ		1/1/2021	
	VND		VND		VND	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN BRVT ⁽¹³⁾	154.000.000.000		(42.000.000.000)		196.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽¹⁴⁾	52.500.000.000		50.107.338.560		2.392.661.440	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽¹⁵⁾	497.599.956.742		287.961.069.942		209.638.886.800	
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽¹⁶⁾	43.370.164.261		(8.191.423.506)		51.561.587.767	
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu ⁽¹⁷⁾	10.004.000.000		10.004.000.000		-	
Ngân hàng TMCP Công thương, CN BRVT ⁽¹⁸⁾	1.813.750.000		1.813.750.000		-	
Cộng	759.287.871.003		299.694.734.996		459.593.136.007	

(13) 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/HHTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất từ 8,5%/năm đến 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 30/09/2021: 182.000.000.000 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.

(14) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HHTD-OCB-DN ngày 14/4/2021; Số tiền vay: 70.000.000.000 đồng; 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 30/09/2021: 66.500.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 14.000.000.000 đồng).

(15) 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: 8%/năm đến 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 30/9/2021: 82.578.250.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 32.500.000.000 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%/năm đến 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 30/9/2021: 85.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 21.001.749.762 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%/năm đến 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 30/9/2021: 459.789.456.266 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 87.620.000.000 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%/năm đến 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 30/9/2021: 15.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 3.646.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 2.465.677.000.000 đồng.

(16) 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 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 30/9/2021: 55.242.955.274 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 11.872.791.013 đồng).

(17) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN 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; 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 dự án của Công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 128.947.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/9/2021: 16.668.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 6.664.000.000 đồng).

(18) 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 30/9/2021: 901.000.000 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 30/9/2021: 1.601.250.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 457.500.000 đồng).

19. Dự phòng phải trả dài hạn	30/9/2021	01/01/2021
	VND	VND
Dự phòng bảo hành chung cư Bình An, phường 10	996.840.420	996.840.420
Dự phòng bảo hành chung cư Bình Giã Resident	589.994.726	644.744.726
Cộng	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 30/9/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/9/2020
	VND	VND
+ Vốn góp đầu năm	665.158.370.000	579.244.400.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ ⁽ⁱ⁾	199.538.270.000	85.913.970.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	864.696.640.000	665.158.370.000
+ Cổ phiếu quỹ ⁽ⁱⁱ⁾	-	(10.568.802.507)

(i) Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/9/2021, Công ty đã hoàn thành việc phát hành hai đợt cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 43/NQ.ĐHCĐ ngày 21/4/2021 như sau:

- Đợt 1 vào quý 2 năm 2021: 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). 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 thuận theo công văn số 3615/UBCK-QLCB ngày 15/7/2021 và đã được Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy phép đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 27 ngày 03/8/2021.
- Đợt 2 vào quý 3 năm 2021: Công ty đã phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2021 (3.325.790 cổ phiếu phát hành thêm). Trên cơ sở đó, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 831.438.740.000 đồng lên 864.696.640.000 đồng. Việc phát hành thêm cổ phiếu này của Công ty cho người lao động đã được UBCK Nhà nước chấp thuận theo công văn số 6285/UBCK-QLCB ngày 14/10/2021 và 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	30/9/2021	01/01/2021
	<u>Cổ phiếu</u>	<u>Cổ phiếu</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	86.469.664	66.515.837
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	86.469.664	66.515.837
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	86.469.664	66.515.837
Cổ phiếu quỹ	-	640.829
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	86.469.664	65.875.008
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	86.469.664	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 3/2021	Quý 3/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Doanh thu bán hàng	8.185.619.311	31.134.001.322
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.913.743.078	26.449.334.123
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	-
- Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	266.341.320.679	138.935.998.961
Cộng:	<u><u>282.440.683.068</u></u>	<u><u>196.519.334.406</u></u>

02. Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý 3/2021	Quý 3/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giảm giá hàng bán	1.251.727.273	-
Hàng bán bị trả lại	-	2.477.806.993
Cộng:	<u><u>1.251.727.273</u></u>	<u><u>2.477.806.993</u></u>

03. Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ	Quý 3/2021 VND	Quý 3/2020 VND
- Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa	8.185.619.311	31.134.001.322
- Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	7.913.743.078	26.449.334.123
- Doanh thu thuần hợp đồng XD	(1.251.727.273)	-
- Doanh thu thuần kinh doanh BĐS	266.341.320.679	136.458.191.968
Cộng:	281.188.955.795	194.041.527.413
04. Giá vốn hàng bán	Quý 3/2021 VND	Quý 3/2020 VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	8.059.899.700	27.963.362.278
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	17.492.537.845	28.624.839.857
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	-
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	154.974.300.519	84.623.914.605
Cộng:	180.526.738.064	141.212.116.740
05. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 3/2021 VND	Quý 3/2020 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	23.656.038	29.338.157
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.134.375.000	1.689.572.000
- Lãi bán hàng trả chậm, trả góp	21.370.000	91.725.224
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
Cộng:	1.179.401.038	1.810.635.381
06. Chi phí tài chính	Quý 3/2021 VND	Quý 3/2020 VND
- Lãi tiền vay	10.181.110.558	8.057.303.323
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	3.000.000
- Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá khoản đầu tư ngắn hạn	(272.800)	(18.600)
- Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng:	10.180.837.758	8.060.284.723

07. Thu nhập khác	Quý 3/2021 VND	Quý 3/2020 VND
- Các khoản khác	10.296.379	106.918.611
Cộng:	10.296.379	106.918.611
08. Chi phí khác	Quý 3/2021 VND	Quý 3/2020 VND
- Các khoản bị phạt	158.296.338	38.653.523
- Các khoản khác	3.500.000	81.789.078
Cộng:	161.796.338	120.442.601
09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Quý 3/2021 VND	Quý 3/2020 VND
- Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	15.698.210.635	119.088.211.366
- Chi phí nhân công	15.653.771.876	22.472.091.070
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.430.309.798	4.755.392.303
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.501.062.022	21.636.712.520
- Chi phí khác bằng tiền	32.210.863.453	50.483.895.919
Cộng:	95.494.217.784	218.436.303.178

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.

Báo cáo kết quả kinh doanh theo bộ phận quý 3 năm 2021:

Chỉ tiêu	KD Bất động sản	Xây dựng	Thương mại & Dịch vụ	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	266.341.320.679	(1.251.727.273)	16.099.362.389	281.188.955.795
Chi phí bộ phận	(154.974.300.519)	-	(25.552.437.545)	(180.526.738.064)
Kết quả kinh doanh bộ phận	111.367.020.160	(1.251.727.273)	(9.453.075.156)	100.662.217.731
Doanh thu tài chính				1.179.401.038
Chi phí tài chính				(10.180.837.758)
Lãi trong cty liên kết				126.621.555
Chi phí bán hàng				(1.437.229.873)
Chi phí quản lý DN				(6.844.667.765)
Thu nhập khác				10.296.379
Chi phí khác				(161.796.338)
Thuế TNDN hiện hành				(16.799.979.140)
Thuế TNDN hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế				66.554.025.829

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 3 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 kỳ 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 3/2020	Quý 3/2021	Chênh lệch
Doanh thu thuần	194.041.527.413	281.188.955.795	87.147.428.382
Lợi nhuận sau thuế	30.704.857.714	66.554.025.829	35.849.168.115

Doanh thu thuần hợp nhất Quý 3 năm 2021 tăng 44,91%; lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất quý 3 năm 2021 tăng 116,75% so với cùng kỳ liền năm trước, nguyên nhân:

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

Vũng Tàu, ngày 21 tháng 10 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Lê Viết Liên

PHỤ LỤC 01

Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/9/2021

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	10.665.327.745	395.145.455	-	18.927.178.553
	- Mua sắm mới	-	290.000.000	10.665.327.745	395.145.455	-	11.350.473.200
	- Xây dựng mới	7.576.705.353	-	-	-	-	7.576.705.353
3	Giảm trong kỳ	(3.953.348.551)	(94.463.000)	(931.805.248)	(362.309.818)	-	(5.341.926.617)
	- Thanh lý, nhượng bán	(3.953.348.551)	(94.463.000)	(931.805.248)	(362.309.818)	-	(5.341.926.617)
	- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4	Số dư cuối kỳ	45.331.843.637	29.361.496.973	49.234.634.581	3.005.124.278	297.542.449.533	424.475.549.002
II	GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY 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	1.462.628.390	1.135.678.938	2.358.583.289	349.131.738	5.357.509.977	10.663.532.332
3	Thanh lý, nhượng bán	(3.953.348.551)	(94.463.000)	(802.387.852)	(362.309.818)	-	(5.212.509.221)
4	Số dư cuối kỳ	21.111.125.998	24.776.222.200	21.499.901.156	2.341.506.118	11.247.180.896	80.975.936.368
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	24.220.717.639	4.585.274.773	27.734.733.425	663.618.160	286.295.268.637	343.499.612.634

PHỤ LỤC 02

VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/9/2021

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 có phần Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	-	-	-	-	-	2.400.000.000	2.400.000.000
- Cổ đông không kiểm soát bán có 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	-	-	-	-	209.962.854.304	(238.085.584)	209.724.768.720
- Bán cổ phiếu quỹ	-	14.547.089.554	10.568.802.507	-	-	-	25.115.892.061
- Phát hành cổ phiếu ESOP	33.257.900.000	-	-	-	-	-	33.257.900.000
- 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	864.696.640.000	99.332.644.431	-	126.874.171.240	270.939.067.548	20.610.383.159	1.382.452.906.378



H
O
D
E
C
O

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU
BA RỊA – 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