

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



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 - 2020**

Vũng Tàu, tháng 10/2020

NỘI DUNG

Trang

➤ Bảng cân đối kế toán	01 – 03
➤ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	04
➤ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	05-06
➤ Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	07– 33
Phụ lục 01 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình	34
Phụ lục 02 – Vốn chủ sở hữu	35



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2020	01/01/2020 ^(*)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.324.666.828.610	1.530.509.735.323
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	40.924.960.161	53.905.871.780
1. Tiền	111		40.924.960.161	53.905.871.780
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	9.543.992.884	9.543.980.484
1. Chứng khoán kinh doanh	121		9.544.906.075	9.544.906.075
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122		(913.191)	(925.591)
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		306.403.727.570	529.582.793.452
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	259.477.549.743	327.571.986.301
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	37.898.824.937	189.760.325.662
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	12.404.472.639	15.642.601.238
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.377.119.749)	(3.392.119.749)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	965.561.236.349	936.718.207.884
1. Hàng tồn kho	141		965.860.283.968	937.017.255.503
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(299.047.619)	(299.047.619)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.232.911.646	758.881.723
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.242.715.703	758.715.814
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		936.802.370	165.909
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		53.393.573	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.243.016.148.894	932.815.460.428
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		23.250.000.000	23.250.000.000
1. Phải thu dài hạn khách hàng			-	-
2. Phải thu dài hạn khác		V.5b	23.250.000.000	23.250.000.000
II. Tài sản cố định	220		850.552.495.152	560.589.495.671
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	334.299.811.482	43.266.495.671
- Nguyên giá	222		409.548.816.874	110.648.735.791
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(75.249.005.392)	(67.382.240.120)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	516.252.683.670	517.323.000.000
- Nguyên giá	228		516.512.764.004	517.458.800.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(260.080.334)	(135.800.000)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2020	01/01/2020(*)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	43.219.598.892	44.114.681.106
- Nguyên giá	231		53.544.438.527	53.544.438.527
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.324.839.635)	(9.429.757.421)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		271.229.935.304	268.989.986.218
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7	270.109.517.269	268.989.986.218
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.120.418.035	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	23.976.120.712	21.741.891.013
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		8.832.120.712	8.841.891.013
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		13.464.000.000	11.220.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2c	1.680.000.000	1.680.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		30.787.998.834	14.129.406.420
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		30.669.190.601	14.010.598.187
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		118.808.233	118.808.233
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	245		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.567.682.977.504	2.463.325.195.751

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2020	01/01/2020(*)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.549.814.847.550	1.305.747.840.920
I. Nợ ngắn hạn	310		981.492.603.171	820.319.906.045
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	101.811.388.297	76.214.612.551
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	56.156.339.082	33.040.535.575
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	46.945.695.956	43.685.985.888
4. Phải trả người lao động	314		4.200.605.341	5.828.464.725
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	11.417.897.969	4.667.463.400
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5.057.818	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	300.989.356.873	224.894.648.381
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	451.840.726.909	430.434.724.787
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.125.534.926	1.553.470.738

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2020	01/01/2020(*)
II. Nợ dài hạn	330		568.322.244.379	485.427.934.875
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	337		1.797.585.283	1.726.786.283
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	564.702.679.749	481.837.659.245
6. Thuế TN hoãn lại phải trả	347		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.821.979.347	1.863.489.347
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.017.868.129.954	1.157.577.354.831
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	1.017.868.129.954	1.157.577.354.831
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		665.158.370.000	579.244.400.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		665.158.370.000	579.244.400.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		84.785.554.877	84.785.554.877
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(10.568.802.507)	(8.290.500)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		103.700.238.464	89.028.922.140
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		158.438.835.420	165.284.655.814
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		48.480.989.536	20.601.767.963
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		109.957.845.884	144.682.887.851
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		16.353.933.700	239.242.112.500
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		2.567.682.977.504	2.463.325.195.751

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 22 tháng 10 năm 2020

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Ghi chú: (*) Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2020 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 chuyển sang.

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2020**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm
			Năm 2020	Năm 2019	
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	01	VI.01	196.519.334.406	164.936.167.885	557.048.216.339
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.02	2.477.806.993	-	4.463.022.448
3. Doanh thu thuần về bán hàng & CCDV	10	VI.03	194.041.527.413	164.936.167.885	552.585.193.891
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	141.212.116.740	120.397.891.698	364.448.000.867
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & CCDV	20		52.829.410.673	44.538.276.187	188.137.193.024
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	1.810.635.381	394.961.735	4.512.295.978
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	8.060.284.723	3.393.115.471	25.169.758.502
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		8.057.303.323	3.393.065.871	25.166.770.902
8. Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		772.811.701	152.295.792	(9.770.301)
9. Chi phí bán hàng	25		1.839.535.132	2.186.653.294	4.972.926.036
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		8.321.541.172	8.479.726.737	26.637.610.885
11. Lợi nhuận từ hoạt động KD	30		37.191.496.728	31.026.038.212	135.859.423.278
12. Thu nhập khác	31	VI.07	106.918.611	254.255.627	738.031.765
13. Chi phí khác	32	VI.08	120.442.601	153.687.951	152.039.506
14. Lợi nhuận khác	40		(13.523.990)	100.567.676	585.992.259
15. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		37.177.972.738	31.126.605.888	136.445.415.537
16. CP thuế TNDN hiện hành	51		6.473.115.024	6.155.309.613	27.035.399.946
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		30.704.857.714	24.971.296.275	109.410.015.591
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		30.252.897.905	24.105.767.541	109.957.845.884
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		451.959.809	865.528.734	(547.830.293)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

(Signature)

(Signature)



Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Lê Viết Liên

Lập, ngày 22 tháng 10 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 30/09/2020

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019
1	2	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	136.445.415.537	78.383.737.790
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	9.114.699.249	4.855.452.873
- Các khoản dự phòng	03	(56.522.400)	(5.826.852.307)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(3.005.098.505)	(6.631.971.592)
- Chi phí lãi vay	06	25.166.770.902	9.570.397.050
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	167.665.264.783	80.350.763.814
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	79.568.944.464	116.237.412.889
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(29.962.559.516)	(289.025.807.383)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	126.916.680.397	105.982.386.769
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(17.142.592.303)	(9.058.096.873)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(5.350.000.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(25.166.770.902)	(9.570.397.050)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(27.495.314.034)	(23.923.974.704)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(9.762.909.382)	(10.672.833.188)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	264.620.743.507	(45.030.545.726)
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	(301.483.034.551)	(11.098.530.362)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	36.363.636	273.636.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(73.244.000.000)	(342.120.000.000)

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019
1	2	4	5
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	5.350.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.178.505.170	6.540.203.645
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(370.512.165.745)	(341.054.690.353)
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	-	-
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)	(8.290.500)
3. Tiền thu từ đi vay	33	438.620.124.134	641.187.574.644
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(334.349.101.508)	(299.317.390.800)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(800.000.000)	(880.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	92.910.510.619	340.981.893.344
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(12.980.911.619)	(45.103.342.735)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	53.905.871.780	83.927.333.026
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	40.924.960.161	38.823.990.291

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 22 tháng 10 năm 2020

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

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.

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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 30 tháng 6 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

- ✦ Tên 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: 064.3856274 Fax: 064.3856205
- ✦ 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 01: ngày 06/5/2011 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.	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%
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%
--	--	--	-----

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...

Vốn điều lệ: 665.158.370.000 đồng.

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.

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 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

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

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được tính, trích khấu hao như TSCĐ khác của công ty.

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, tồn 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 và vốn hóa các khoản chi phí khác

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã thanh toán hoặc nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Chi phí phải trả của công ty gồm các chi phí bảo hành ước tính cho các công trình.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản nợ dự phòng phải trả trong tương lai chưa chắc chắn về giá trị hoặc thời gian phải trả. Các khoản dự phòng nợ phải trả được ghi nhận khi đã xác định chắc chắn nghĩa vụ nợ phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán

Dự phòng phải trả được ghi nhận theo phương pháp lập thêm hoặc hoàn nhập theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải trả phải lập kỳ này so với số dự phòng phải trả đã lập kỳ trước.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này và không bổ sung vốn kinh doanh từ kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Căn cứ vào Điều lệ của Công ty và Quyết định của Hội Đồng Quản Trị.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu ngân quỹ.

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 được ghi nhận là nợ phải trả trong kỳ khi cổ tức được công bố.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

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

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

Doanh thu 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 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.

19. 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.

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

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
- Tiền mặt	26.018.487.542	26.060.453.309
- Tiền gửi ngân hàng	14.906.472.619	27.845.418.471
- Các khoản tương đương tiền	-	
Cộng:	40.924.960.161	53.905.871.780

2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2020 VND			01/01/2020 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	9.544.906.075	9.543.992.884	(913.191)	9.544.906.075	9.543.980.484	(925.591)
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	1.055.791	142.600	(913.191)	1.055.791	130.200	(925.591)
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	9.543.992.884	(913.191)	9.544.906.075	9.543.980.484	(925.591)

(*) Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	30/09/2020		30/09/2019	
	VND		VND	
Số đầu kỳ		(925.591)		(776.791)
Trích lập dự phòng		-		(49.600)
Hoàn nhập dự phòng		12.400		-
Số cuối kỳ		(913.191)		(826.391)

b/ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30/09/2020				01/01/2020	
	VND				VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	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	11.220.000.000	11.220.000.000		
Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức (1.346.400 CP)	13.464.000.000	13.464.000.000	11.220.000.000	11.220.000.000		

- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	30/09/2020		01/01/2020	
	VND		VND	
Công ty CP Đầu tư và XD HODECO (560.000 CP - 35%)		6.113.320.712		6.123.091.013
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn (271.880 CP - 21,75%)		2.718.800.000		2.718.800.000
Cộng:		8.832.120.712		8.841.891.013

Trong quý 3 năm 2020, Công ty mua thêm 224.400 cổ phiếu của Công ty CP Cấp nước Châu Đức

c/ Đầu tư dài hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn	30/09/2020			01/01/2020		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Trái phiếu	1.680.000.000	-	1.680.000.000	1.680.000.000	-	1.680.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽ⁱ⁾	1.680.000.000	-	1.680.000.000	1.680.000.000	-	1.680.000.000
Cộng	1.680.000.000	-	1.680.000.000	1.680.000.000	-	1.680.000.000

- (i) Giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu phát hành ra công chúng năm 2018 đáo hạn năm 2025 của ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Số lượng: 168 trái phiếu; Mệnh giá một trái phiếu: 10.000.000 đồng/trái phiếu; Thời hạn trái phiếu: 7 năm; Ngày phát hành: 19/12/2018; Ngày đáo hạn: 19/12/2025

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2020		01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các Khách hàng mua bất động sản	204.521.785.220	(219.360.000)	263.605.915.958	(219.360.000)
Các Khách hàng khác	54.955.764.523	(3.157.759.749)	63.966.070.343	(3.172.759.749)
Cộng:	259.477.549.743	(3.377.119.749)	327.571.986.301	(3.392.119.749)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	27.586.942	4.530.587.463
Nguyễn Thị Hạnh	8.226.462.000	6.000.000.000
Công ty CP EuroWindow	-	3.850.747.945
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	-	5.763.467.637
Công ty CP Kiến trúc và XD Nam Á	2.172.575.602	2.644.309.000
Châu Anh Dũng	-	131.400.000.000
Nguyễn Ngọc Tuấn	10.000.000.000	3.000.000.000
Công ty TNHH Hàn Việt (HANVICO)	-	2.816.880.413
Công ty cổ phần Phú Thành	-	1.690.303.560
Công ty TNHH Giải Pháp Sóng Nam	-	1.048.219.150
Công ty TNHH POOLTECH Việt Nam	-	4.660.471.201
Hospitality and Retail System Co.Ltd	-	1.047.877.362
Các nhà cung cấp khác	17.472.200.393	21.307.461.931
Cộng:	37.898.824.937	189.760.325.662

5. Phải thu ngắn hạn khác

a. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2020		01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	4.431.476.053	-	7.325.444.936	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	73.220.000		31.600.000	
Phải thu khác	7.899.776.586	-	8.285.556.302	
Cộng:	12.404.472.639	-	15.642.601.238	-

b. Phải thu dài hạn khác

	30/09/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn ⁽ⁱ⁾	23.250.000.000	23.250.000.000
Cộng	23.250.000.000	23.250.000.000

(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.

	30/09/2020	01/01/2020
	VND	VND
6. Hàng tồn kho		
- Nguyên liệu, vật liệu	2.252.182.024	1.209.914.412
- Công cụ, dụng cụ	77.262.234	19.592.684.181
- Thành phẩm	1.645.548.955	1.848.382.053
- Chi phí SX, KD dở dang ^(*)	848.069.396.309	858.771.171.138
- Hàng hóa bất động sản ^(**)	113.661.277.365	55.493.672.762
- Hàng hóa khác	154.617.081	101.430.957
Cộng giá gốc hàng tồn kho:	965.860.283.968	937.017.255.503
- 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:	965.561.236.349	936.718.207.884

	30/09/2020	01/01/2020
	VND	VND
(*) Chi phí SX, KD dở dang	848.069.396.309	858.771.171.138
- Fusion Suites 02 Trương Công Định	-	252.304.069.307
- Đồi 2 Phường 10	1.296.162.559	1.522.972.819
- Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	29.081.866.312	21.762.931.117
- Khu nhà ở và dịch vụ công cộng P12 (49ha)	599.339.281.424	460.926.994.796
- 10.000m2 đất Ngọc Tước	372.906.718	372.906.718
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P9, VT	3.543.802.766	3.571.678.695
- Khu nhà ở phía Tây 3/2	3.546.989.054	50.226.684.745
- Khu nhà ở ecotown Phú Mỹ (63.400m2)	114.576.954.193	22.331.471.423
- Khu du lịch Đại Dương P11	51.074.818.630	25.909.121.566
- Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	6.888.417.571	6.687.363.465
- Chung cư Ecotown Phú Mỹ	6.181.886.996	-
- Khác	26.886.228.924	172.964.546
	30/09/2020	01/01/2020
	VND	VND
(**) Hàng hóa bất động sản	113.661.277.365	55.493.672.762
+ Chung cư lô A, 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	-	1.121.556.866
+ Bất động sản đầu tư CC Lô A, 199 NKKK	38.657.315.466	38.657.315.466
+ Khu đô thị mới Phú Mỹ	4.616.523.889	4.616.523.889
+ Khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa (01 nền)	185.472.000	185.472.000
+ Fusion Suites Vũng Tàu	59.289.161.469	-
+ Chung cư Bình Giã	10.912.804.541	10.912.804.541
	30/09/2020	01/01/2020
	VND	VND
7. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn		
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKK)	956.598.669	956.598.669
- Cụm tiêu thụ CN & ĐT Phước Thắng	41.256.506.066	36.988.925.146
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	98.662.250.197	98.116.972.205
- Chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	1.609.090.909
- Khu sinh thái Vung Tau Wonderland	5.033.695.188	5.033.695.188

7. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	30/09/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (2.641,1m ²)	43.871.307.774	43.871.307.774
- Đất Bãi Dầu núi lớn 13.500 m ²	78.720.068.466	68.772.092.491
- 7.591,6m ² đất Phường 11 (Trạm Bê Tông) Cộng	-	13.641.303.836
	270.109.517.269	268.989.986.218

8. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 36)

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				
<i>Số dư đầu năm</i>	517.180.000.000	50.000.000	228.800.000	517.458.800.000
Tăng/ giảm trong kỳ	(2.180.000.000)	-	1.233.964.004	(946.035.996)
<i>Số dư cuối kỳ</i>	515.000.000.000	50.000.000	1.462.764.004	516.512.764.004
Giá trị hao mòn lũy kế				
<i>Số dư đầu năm</i>	-	50.000.000	85.800.000	135.800.000
Khấu hao trong kỳ	-	-	124.280.334	124.280.334
<i>Số dư cuối kỳ</i>	-	50.000.000	210.080.334	260.080.334
Giá trị còn lại				
- Tại ngày đầu năm	517.180.000.000	-	143.000.000	517.323.000.000
- Tại ngày cuối kỳ	515.000.000.000	-	1.252.683.670	516.252.683.670

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	-	9.429.757.421	9.429.757.421
- Tăng/(giảm) trong kỳ	-	895.082.214	895.082.214
- Số dư cuối kỳ	-	10.324.839.635	10.324.839.635
Giá trị còn lại			
- Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	26.373.531.106	44.114.681.106
- Tại ngày cuối kỳ	17.741.150.000	25.478.448.892	43.219.598.892

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	14.465.005.000	3.471.938.000
Công ty CP Xây dựng và TM Cường Thịnh	-	4.127.168.187
Công ty CP Trang trí nội thất IPC	762.111.814	9.280.461.794
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Nam Á	3.094.736.832	13.124.169.390
Các cá nhân dự án Tây 3/2	31.754.130.050	-
Chi nhánh Công ty CP Eurowindow	2.967.456.406	-
Công ty TNHH Serenity Holding Việt Nam	1.670.900.000	-
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	3.921.843.004	1.735.788.261
Các nhà cung cấp khác	43.175.205.191	44.475.086.919
Cộng	101.811.388.297	76.214.612.551
Phải trả người bán là các bên liên quan	<i>14.465.005.000</i>	3.471.938.000
<i>Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco</i>	<i>14.465.005.000</i>	3.471.938.000

	30/09/2020	01/01/2020
	VND	VND
12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Giá trị	Giá trị
Các khách hàng mua bất động sản	55.913.111.033	32.910.936.475
Các khách hàng khác	243.228.049	129.599.100
Cộng:	56.156.339.082	33.040.535.575

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2020	Số phải nộp	Số thực nộp	30/09/2020
	VND	VND	VND	VND
- Thuế GTGT	8.307.649.643	19.564.024.677	17.239.589.401	10.632.084.919
- Thuế TTDB	-	55.891.920	45.512.125	10.379.795
- Thuế TNDN	34.731.247.201	27.033.338.416	27.440.081.384	34.324.504.233
- Thuế TNCN	647.089.044	12.178.862.888	10.847.224.923	1.978.727.009
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	123.971.027	123.971.027	-
- Các loại thuế khác	-	278.819.845	278.819.845	-
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	1.462.257.215	1.462.257.215	-
Cộng:	43.685.985.888	60.697.165.988	57.437.455.920	46.945.695.956

	30/09/2020	01/01/2020
	VND	VND
14. Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Khu 10.000 m ² Ngọc Tước P8	1.726.759.545	1.726.759.545
- Dự án Fusion Suites Vũng Tàu	3.146.095.107	-
- Khu dân cư Phú Mỹ	341.790.289	440.426.653
- Chi phí phải trả khác	6.203.253.028	2.500.277.202
Cộng:	11.417.897.969	4.667.463.400

	30/09/2020	01/01/2020
	VND	VND
15. Phải trả ngắn hạn khác		
- Kinh phí công đoàn	187.594.250	109.726.530
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	816.476.022	40.087.886
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	511.271.635	5.103.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	299.474.014.966	219.641.833.965
<i>Trong đó:</i>		
<i>Cty CP XD Tân Bình</i>	<i>151.902.649</i>	<i>151.902.649</i>
<i>Công ty CP Phát triển nhà Gia Phát</i>	<i>22.353.977.140</i>	<i>37.653.977.140</i>
<i>Đặng Văn Tàu-Góp vốn LD DA 34.939m</i>	<i>-</i>	<i>13.440.443.284</i>
<i>Đặng Văn Tàu-Nộp tiền SDD Ngọc Tước 2</i>	<i>828.487.000</i>	<i>828.487.000</i>
<i>Phải trả về dự án Light City</i>	<i>241.990.198.000</i>	<i>148.700.000.000</i>
<i>Kinh phí bảo trì Chung cư Bình Giã, P.8</i>	<i>-</i>	<i>6.136.542.303</i>
<i>Châu Anh Dũng</i>	<i>9.652.225.806</i>	<i>1.380.000.000</i>
<i>Nguyễn Cảnh Tùng</i>	<i>-</i>	<i>3.500.000.000</i>
<i>Các khoản phải trả phải nộp khác</i>	<i>24.497.224.371</i>	<i>7.850.481.589</i>
Cộng:	300.989.356.873	224.894.648.381

16. Các khoản vay và nợ thuê tài chính

a/ Vay ngắn hạn	30/09/2020	Tăng/(giảm) trong kỳ	01/01/2020
	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	341.733.973.849	22.853.529.093	318.880.444.756
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽¹⁾	81.185.033.157	(2.765.248.818)	83.950.281.975
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu	-	(19.928.667.714)	19.928.667.714
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽²⁾	66.059.956.914	(17.127.369.237)	83.187.326.151
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ⁽³⁾	35.589.000.000	7.889.000.000	27.700.000.000
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu ⁽⁴⁾	69.769.224.902	69.769.224.902	
Ngân hàng TMCP Công thương, CN Vũng Tàu ⁽⁵⁾	5.166.089.960	5.166.089.960	
Công ty TNHH Lương Gia ⁽⁶⁾	25.000.000.000	-	25.000.000.000
Vay các cá nhân khác ⁽⁷⁾	58.964.668.916	(20.149.500.000)	79.114.168.916
Vay dài hạn đến hạn trả	110.106.753.060	(1.447.526.971)	111.554.280.031
Ngân hàng TMCP Quân đội, CN Vũng Tàu ⁽⁸⁾	1.211.609.997	(403.869.999)	1.615.479.996
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽⁹⁾	57.482.916.035	(11.000.000.000)	68.482.916.035
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽¹⁰⁾	12.415.548.000	-	12.415.548.000
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ⁽¹¹⁾	3.249.994.000	(1.083.342.000)	4.333.336.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽¹²⁾	26.520.000.000	4.520.000.000	22.000.000.000
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽¹³⁾	9.226.685.028	6.519.685.028	2.707.000.000
Cộng	451.840.726.909	21.406.002.122	430.434.724.787

- (1) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu
Hợp đồng vay số 01/2019/600346/HĐTD ngày 11/11/2019; Thời hạn cấp tín dụng: Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 11/11/2020; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức vay: 80.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 7,25% đến 9%/năm tùy theo 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 30/09/2020 là 47.542.317.794 đồng.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2019/600346/HĐ ngày 11/11/2019; Thời hạn thấu chi: Tối đa 59 ngày; Thời hạn hiệu lực: 12 tháng kể từ ngày 11/11/2019 đến ngày 09/11/2020; Hạn mức thấu chi: 10.000.000.000 đồng; Lãi suất: 7,2%/năm; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2020 là 9.700.868.910 đồng.
- Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/600327/HĐTD ngày 02/01/2020; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 06 tháng; Lãi suất: 6%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: tín chấp. Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2020: 7.200.000.000 đồng.
- Hợp đồng số 01/2020/600377/HĐTD năm 2020 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 30/09/2020: 16.741.846.453 đồng.
- (2) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 07/2019/HĐHM ngày 24/09/2019; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng; Thời hạn rút vốn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 24/09/2019; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất: từ 9,9%/năm đến 10,5%/năm; Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh ngắn hạn; Tài sản đảm bảo tiền vay: Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 574, tờ bản đồ số 12 phường 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: 82.686.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2020 là: 66.059.956.914 đồng.
- (3) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cấp tín dụng số VTA.DN.3031.190320 ngày 20/03/2020; Hạn mức vay: 35.602.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: cho vay phục vụ vốn lưu động; Lãi suất: từ 10%/năm đến 10,8%/năm; Tài sản đảm bảo: Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 64, phường 11, Tp. Vũng Tàu và Thửa đất số 01+04, tờ bản đồ số 65, phường 11, Tp. Vũng Tàu. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 57.010.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2020: 35.589.000.000 đồng.
- (4) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cấp tín dụng số 30325/2020/HĐHM-PN/PG BankVT ngày 06/8/2020; Hạn mức vay: 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: cho vay phục vụ vốn lưu động; Lãi suất: từ 10%/năm đến 10,8%/năm; Tài sản đảm bảo: tín chấp. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 151.400.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2020: 69.769.224.902 đồng.

- (5) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cấp tín dụng số 0105/2020-HĐCVTL/NHCT880-Hodeco ngày 22/9/2020; Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: đến 30/5/2021; Thời hạn vay: 10 tháng; Mục đích vay: cho vay phục vụ thi công công trình; Lãi suất: 7%/năm; Tài sản đảm bảo: Các hợp đồng thế chấp tài sản bởi bên thứ ba; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2020: 5.166.089.960 đồng.
- (6) Là khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Lương Gia theo hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng vay số 01/2020/PLHĐ-PTN ngày 04/05/2020; Số tiền vay: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 25/05/2020 đến ngày 24/05/2021; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Lãi suất 9%/năm; Tài sản đảm bảo: không.
- (7) Là khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2020: 58.564.668.916 đồng; Kỳ hạn vay: 1 năm (được tính là 365 ngày) bắt đầu từ ngày bên cho vay chuyển đủ số tiền gốc vào tài khoản của bên vay; Lãi suất: 9%/năm nhận 1 lần khi hết kỳ hạn vay; Tài sản đảm bảo: Không.
- (8) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Quân Đội
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. Trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 1.211.609.997 đồng.
- (9) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu
Hợp đồng vay số 04/2015/600346/HĐTD ngày 28/10/2015. Hạn mức cho vay 80.000.000.000 đồng; Lãi suất 9,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 60 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2020: 1.482.916.035 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 1.482.916.035 đồng).
Hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất 9,3%/năm và được điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2020: 266.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng).
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.
- (10) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HĐTD-DN ngày 22/07/2016; Hạn mức cho vay 80.916.850.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại 30/09/2020: 15.061.903.580 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 12.415.548.000 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 43.729.000.000 đồng.

(11) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cấp tín dụng số VTA.DN.781.120516 ngày 13/05/2016; Hạn mức vay: 110.000.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm; Thời hạn cho vay 60 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay: Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 64, phường 11, Tp.Vũng Tàu và Thửa đất số 01+04, tờ bản đồ số 65, phường 11, Tp.Vũng Tàu. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 57.010.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2020: 3.249.994.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 3.249.994.000 đồng).

(12) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu:
Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 10%/năm đến 10,5%/năm; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là: 75.468,6 m² đất tại phường 12 và toàn bộ QSSĐ hình thành từ vốn vay; Số dư nợ gốc tại ngày 30/09/2020: 99.923.250.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 26.520.000.000 đồng).
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 358.773.000.000 đồng.

(13) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTĐH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 10,55%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2020: 62.608.660.661 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 9.226.685.028 đồng).

b) Vay dài hạn	30/09/2020		Trong kỳ		1/1/2020	
	VND		VND		VND	
	Giá trị		Tăng/ giảm		Giá trị	
	466.931.581.451	(14.862.757.274)	481.837.659.245			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽¹⁾	210.000.000.000	19.481.727.632	190.518.272.368			
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽²⁾	2.646.355.580	(9.311.665.284)	11.958.020.864			
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu	-	(2.166.660.000)	2.166.660.000			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽³⁾	200.903.250.238	(14.338.330.000)	215.241.580.238			
Ngân hàng TMCP Quân đội, CN Vũng Tàu ⁽⁴⁾		(753.509.497)	796.830.017			
Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽⁵⁾	53.381.975.633	(7.774.320.125)	61.156.295.758			

b) Vay dài hạn	30/09/2020	Trong kỳ	1/1/2020
	VND	VND	VND
	Giá trị	Tăng/ giảm	Giá trị
Trái phiếu	97.727.777.778	97.727.777.778	-
Trái phiếu doanh nghiệp ⁽⁶⁾	97.727.777.778	97.727.777.778	
Cộng	564.702.679.749	82.908.341.024	481.837.659.245

1. Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu

Hợp đồng vay số 03/600346/2017/HHTD ngày 31/08/2017; Hạn mức cho vay 280.000.000.000 đồng; Lãi suất 9,3%/năm và được điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 84 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2020: 266.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 56.000.000.000 đồng).
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.

2. Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HHTD-DN ngày 22/07/2016; Hạn mức cho vay 80.916.850.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại 30/09/2020: 15.061.903.580 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 12.415.548.000 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 43.729.000.000 đồng.

3. Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, CN Vũng Tàu
Hợp đồng tín dụng từng lần số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04/01/2016; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 10%/năm đến 10,5%/năm; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng, phường 12, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là: 75.468,6 m2 đất tại phường 12 và toàn bộ QSSĐ hình thành từ vốn vay; Số dư nợ gốc tại ngày 30/09/2020: 99.923.250.238 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 26.520.000.000 đồng).

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019; Hạn mức cho vay 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: 9,6%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 72 tháng; Mục đích vay: Bổ sung thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 m2 để làm quỹ đất của dự án Khu nhà ở Hải Đăng Phường 12, Tp Vũng Tàu (giai đoạn 1); Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/09/2020: 112.500.000.000 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: 9,6%/năm và điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng để tạo quỹ đất cho dự án Trần Phú Bãi Dâu, Phường 5, Tp Vũng Tàu; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/09/2020: 15.000.000.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 444.422.047.100 đồng.

4. Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Quân Đội
Hợp đồng cho vay số 11275.17.560.980485.TD ngày 06/07/2017; Số tiền vay 1.658.800.516 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 thế chấp máy móc thiết bị số 9302.17.560.980485.BĐ ngày 06/07/2017. Trong đó vay dài hạn là 43.320.520 đồng
5. Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 10,55%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2020: 62.608.660.661 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 9.226.685.028 đồng).
6. Là trái phiếu doanh nghiệp do Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu phát hành với mệnh giá 1 tỷ đồng/ trái phiếu, số lượng trái phiếu đã phát hành: 100 trái phiếu, lãi suất trái phiếu: 10,5%/năm. Thời hạn trái phiếu: 15 tháng từ ngày 20/8/2020 đến 20/11/2021. Mục đích phát hành trái phiếu: Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh.

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

17.1. Vốn chủ sở hữu: (Phụ lục 02, trang 37)

17.2. Vốn góp của chủ sở hữu	30/09/2020	01/01/2020
	VND	VND
+ Vốn góp đầu năm	579.244.400.000	579.244.400.000
+ Vốn góp tăng trong năm ^(*)	85.913.970.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	665.158.370.000	579.244.400.000
+ Cổ phiếu quỹ ^(**)	(10.568.802.507)	(8.290.500)

Ghi chú:

^(*) Công ty trả cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu tỷ lệ 15% theo nghị quyết hội đồng quản trị số 46/NQ-HĐQT ngày 29/04/2020

^(**) Công ty mua lại 640.000 cổ phiếu quỹ theo nghị quyết HĐQT số 31/NQ-HĐQT ngày 11/03/2020 và theo kết quả giao dịch cổ phiếu quỹ số 180/CV-PTN ngày 29/04/2020.

17.3. Cổ phiếu	30/09/2020	01/01/2020
	Cổ phần	Cổ phần
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.515.837	57.924.440
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.515.837	57.924.440
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	66.515.837	57.924.440
Cổ phiếu quỹ ^(*)	640.829	829
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.875.008	57.923.611
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65.875.008	57.923.611
- 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.

	Quý 3/2020	Quý 3/2019
	VND	VND
01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
+ Doanh thu bán hàng	31.134.001.322	28.583.404.936
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.449.334.123	8.090.334.737
+ Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	17.705.373.324
+ Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	138.935.998.961	110.557.054.888
Cộng:	196.519.334.406	164.936.167.885

	<u>Quý 3/2020</u> VND	<u>Quý 3/2019</u> VND
02. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	2.477.806.993	-
Cộng:	<u><u>2.477.806.993</u></u>	<u><u>-</u></u>
	<u>Quý 3/2020</u> VND	<u>Quý 3/2019</u> VND
03. Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa	31.134.001.322	28.583.404.936
- Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	26.449.334.123	8.090.334.737
- Doanh thu thuần hợp đồng XD	-	17.705.373.324
- Doanh thu thuần kinh doanh BĐS	136.458.191.968	110.557.054.888
Cộng:	<u><u>194.041.527.413</u></u>	<u><u>164.936.167.885</u></u>
	<u>Quý 3/2020</u> VND	<u>Quý 3/2019</u> VND
04. Giá vốn hàng bán		
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	27.963.362.278	25.236.277.680
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	84.623.914.605	74.923.848.303
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	28.624.839.857	15.960.472.767
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	4.277.292.948
Cộng:	<u><u>141.212.116.740</u></u>	<u><u>120.397.891.698</u></u>
	<u>Quý 3/2020</u> VND	<u>Quý 3/2019</u> VND
05. Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	29.338.157	394.961.735
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.689.572.000	279.361.000
- Lãi bán hàng trả chậm, trả góp	91.725.224	26.251.944
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	139.835
Cộng:	<u><u>1.810.635.381</u></u>	<u><u>700.714.514</u></u>

	Quý 3/2020	Quý 3/2019
	VND	VND
06. Chi phí tài chính		
- Chi phí lãi vay	8.057.303.323	3.393.065.871
- Dự phòng giảm giá khoản đầu tư ngắn hạn	(18.600)	49.600
Cộng:	8.060.284.723	3.393.115.471
	Quý 3/2020	Quý 3/2019
	VND	VND
07. Thu nhập khác		
- Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	36.363.636	245.454.545
- Các khoản khác	70.554.975	8.801.082
Cộng:	106.918.611	254.255.627
	Quý 2/2020	Quý 2/2019
	VND	VND
08. Chi phí khác		
- Giá trị còn lại TSCĐ và CP thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	63.262.500
- Các khoản bị phạt	38.653.523	83.635.995
- Các khoản khác	81.789.078	6.789.456
Cộng:	120.442.601	153.687.951
	Quý 3/2020	Quý 3/2019
	VND	VND
09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
- Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	119.088.211.366	34.408.413.106
- Chi phí nhân công	22.472.091.070	10.160.930.105
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.755.392.303	1.566.102.796
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.636.712.520	989.459.890
- Chi phí khác bằng tiền	50.483.895.919	6.223.413.603
Cộng:	218.436.303.178	53.348.319.500

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 3/2020 – Đơn vị tính: đồng</i>			
	KD Bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	136.458.191.968	-	57.583.335.445	194.041.527.413
Chi phí bộ phận	(84.623.914.605)	-	(56.588.202.135)	(141.212.116.740)
Kết quả kinh doanh bộ phận	51.834.277.363	-	995.133.310	52.829.410.673
Doanh thu tài chính				1.810.635.381
Chi phí tài chính				(8.060.284.723)
Lãi trong cty liên kết				772.811.701
Chi phí bán hàng				(1.839.535.132)
Chi phí quản lý DN				(8.321.541.172)
Thu nhập khác				106.918.611
Chi phí khác				(120.442.601)
Thuế TNDN hiện hành				(6.473.115.024)
Thuế TNDN hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế				30.704.857.714

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 2020, 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		-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	-
- Phải trả về thi công xây dựng		(14.465.005.000)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	(14.465.005.000)

3. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận

Nội dung	Đơn vị tính: đồng		
	Quý 3/2019	Quý 3/2020	Chênh lệch
Doanh thu	164.936.167.885	194.041.527.413	29.105.359.528
Lợi nhuận sau thuế	25.277.049.054	30.704.857.714	5.427.808.660

Doanh thu hợp nhất quý 3/2020 tăng 17,65%; lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 21,47% so với cùng kỳ liên năm trước, nguyên nhân:

Doanh thu và lợi nhuận hợp nhất quý 3 năm 2020 được ghi nhận từ chủ yếu từ dự án Tây 3/2 và Ecotown Phú Mỹ. Doanh thu và lợi nhuận hợp nhất quý 3 năm 2020 tăng so với cùng kỳ liên năm trước.

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Vũng Tàu, ngày 22 tháng 10 năm 2020

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

PHỤ LỤC 01

Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020

STT	Chi tiêu	Đơn vị tính: đồng					
		Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác (Fusion)	Tổng cộng
I	NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH						
1	Số dư đầu năm	42.254.720.314	30.881.633.323	34.613.643.513	2.898.738.641	-	110.648.735.791
2	Số tăng trong kỳ	615.612.979	570.000.000	327.040.000	73.550.000	297.542.449.533	299.128.652.512
	- Mua sắm mới	-	570.000.000	327.040.000	73.550.000	11.082.700.060	12.053.290.060
	- Xây dựng mới	615.612.979	-	-	-	286.459.749.473	287.075.362.452
3	Giảm trong kỳ	-	-	(228.571.429)	-	-	(228.571.429)
	- Nhượng bán	-	-	(228.571.429)	-	-	(228.571.429)
	- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4	Số dư cuối kỳ	42.870.333.293	31.451.633.323	34.712.112.084	2.972.288.641	297.542.449.533	409.548.816.874
II	GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
1	Số dư đầu năm	22.934.939.139	25.014.500.815	17.479.300.879	1.953.499.287	-	67.382.240.120
2	Khấu hao trong kỳ	1.045.550.877	670.542.052	2.013.216.307	262.193.205	4.103.834.260	8.095.336.701
3	Tăng/ (giảm) trong kỳ	-	-	(228.571.429)	-	-	(228.571.429)
4	Số dư cuối kỳ	23.980.490.016	25.685.042.867	19.263.945.757	2.215.692.492	4.103.834.260	75.249.005.392
III	GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH						
1	Tại ngày đầu năm	19.319.781.175	5.867.132.508	17.134.342.634	945.239.354	-	43.266.495.671
2	Tại ngày cuối kỳ	18.889.843.277	5.766.590.456	15.448.166.327	2.972.288.641	293.438.615.273	334.299.811.482

PHỤ LỤC 02
VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020

Chi tiết	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	LNST chưa phân phối và các quỹ		Đơn vị tính: đồng	
				Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
SỐ DƯ ĐẦU NĂM TRƯỚC	504.312.670.000	92.782.616.738	(8.217.561.861)	78.493.589.494	117.657.696.518	17.762.576.411	802.791.587.300
- Lãi trong kỳ này	-	-	(8.290.500)	-	144.682.887.851	1.322.117.632	146.005.005.483
- Mua CP lẻ làm CP quỹ	-	(7.997.061.861)	7.997.061.861	-	-	-	(8.290.500)
- Dùng CP quỹ trả ESOP	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	10.535.332.646	(22.124.198.555)	-	(11.588.865.909)
- Trả cổ tức	74.931.730.000	-	-	(74.931.730.000)	-	(880.000.000)	(880.000.000)
- Biến động khác	-	220.500.000	-	-	-	221.037.418.457	221.257.918.457
SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY	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 kỳ này	-	-	-	-	109.957.845.884	(547.830.293)	109.410.015.591
- Mua CP 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 bán toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần 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 CUỐI KỲ	665.158.370.000	84.785.554.877	(10.568.802.507)	103.700.238.464	158.438.835.420	16.353.933.700	1.017.868.129.954

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

