

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



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ 3 - 2018**

*Vũng Tàu, tháng 10/2018*

## **NỘI DUNG**

**Trang**

---

➤ <b>Bảng cân đối kế toán</b>	<i>01 – 03</i>
➤ <b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>	<i>04</i>
➤ <b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>	<i>05-06</i>
➤ <b>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính</b>	<i>07– 30</i>
Phụ lục 01 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình	<i>31</i>
Phụ lục 02 – Vốn chủ sở hữu	<i>32</i>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2018	01/01/2018 <sup>(*)</sup>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>1.177.495.895.764</b>	<b>1.385.954.011.523</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>78.323.989.622</b>	<b>93.364.975.953</b>
1. Tiền	111		8.103.989.622	25.144.975.953
2. Các khoản tương đương tiền	112		70.220.000.000	68.220.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120	V.2	<b>4.194.017.684</b>	<b>4.194.030.084</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	4.194.906.075	4.194.906.075
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122		(888.391)	(875.991)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>422.031.534.813</b>	<b>295.362.112.923</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	129.324.474.367	223.361.162.524
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	280.041.442.347	59.014.914.837
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	18.970.992.162	19.291.409.625
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.305.374.063)	(6.305.374.063)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	V.6	<b>671.648.684.999</b>	<b>991.583.801.201</b>
1. Hàng tồn kho	141		671.947.732.618	991.882.848.820
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(299.047.619)	(299.047.619)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>1.297.668.646</b>	<b>1.449.091.362</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.080.560.184	983.387.913
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		217.108.462	465.703.449
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>310.865.861.402</b>	<b>115.861.450.747</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210			
<b>II. Tài sản cố định</b>	220		<b>45.277.351.815</b>	<b>45.138.841.264</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	42.918.601.815	42.758.641.264
- Nguyên giá	222		105.506.754.030	102.074.916.840
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(62.588.152.215)	(59.316.275.576)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			

Ghi chú: (\*) Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/01/2018 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 chuyển sang.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2018	01/01/2018 <sup>o</sup>
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	2.358.750.000	2.380.200.000
- Nguyên giá	228		2.458.800.000	2.458.800.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(100.050.000)	(78.600.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.10	<b>41.277.771.670</b>	<b>42.065.825.263</b>
- Nguyên giá	231		49.263.293.677	49.263.293.677
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.985.522.007)	(7.197.468.414)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>195.841.270.201</b>	
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241	V.7	195.841.270.201	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2b	<b>24.573.887.091</b>	<b>24.437.591.620</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		9.023.887.091	8.887.591.620
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		15.550.000.000	15.550.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.895.580.625</b>	<b>4.219.192.600</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		3.776.772.392	4.100.384.367
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		118.808.233	118.808.233
3. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.488.361.757.166</b>	<b>1.501.815.462.270</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2018	01/01/2018 <sup>o</sup>
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>743.454.810.512</b>	<b>785.793.721.412</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>374.009.347.923</b>	<b>414.480.838.809</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	21.673.818.925	44.627.604.688
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	63.287.237.139	150.148.569.773
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	9.697.949.864	12.816.441.012
4. Phải trả người lao động	314		883.559.758	4.370.177.163
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	4.831.885.508	6.425.775.728
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			

Ghi chú:<sup>o</sup>Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/01/2018 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 chuyển sang.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2018	01/01/2018 <sup>o</sup>
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	36.527.375.414	40.581.998.570
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	234.031.205.263	154.304.248.538
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.076.316.052	1.206.023.337
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>369.445.462.589</b>	<b>371.312.882.603</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337		1.425.101.250	1.445.381.250
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	364.851.788.590	368.457.837.695
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.168.572.749	1.409.663.658
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>744.906.946.654</b>	<b>716.021.740.858</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.17	<b>744.906.946.654</b>	<b>716.021.740.858</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		504.312.670.000	450.789.260.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		504.312.670.000	450.789.260.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		92.782.616.738	92.782.616.738
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(8.217.561.861)	(231.290.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		78.493.589.494	70.435.794.129
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		60.526.939.156	85.104.195.255
- LNST CPP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		11.401.059.833	4.824.765.455
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		49.125.879.323	80.279.429.800
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát			17.008.693.127	17.141.164.736
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.488.361.757.166</b>	<b>1.501.815.462.270</b>

Người lập biểu



**Dương Thị Ngọc**

Lập, ngày 25 tháng 10 năm 2018

Kế toán trưởng



**Bùi Thị Thịnh**



B. Tổng Giám đốc

**Lê Viết Liên**

Ghi chú: <sup>o</sup>Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/01/2018 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 chuyển sang.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: đồng

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3			Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	01	VI.01	80.446.853.373	170.239.837.691	487.744.993.795	320.194.779.944	
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.02	653.820.728	-	653.820.728	3.451.847.615	
3. Doanh thu thuần về bán hàng & CCDV	10	VI.03	79.793.032.645	170.239.837.691	487.091.173.067	316.742.932.329	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	66.242.415.285	119.973.013.568	406.307.467.563	226.308.728.903	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & CCDV	20		13.550.617.360	50.266.824.123	80.783.705.504	90.434.203.426	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	1.694.096.271	1.915.603.201	7.171.811.870	5.780.853.975	
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	2.517.492.669	4.738.667.943	11.870.879.436	11.626.804.107	
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.517.486.469	4.701.724.920	11.870.867.036	13.013.431.533	
8. Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		533.504	168.228.353	136.295.471	177.388.005	
9. Chi phí bán hàng	25		1.033.167.610	916.704.893	4.859.901.921	3.647.422.570	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		6.686.007.280	6.617.474.327	22.975.714.210	21.945.000.026	
11. Lợi nhuận từ hoạt động KD	30		5.008.579.576	40.077.808.514	48.385.317.278	59.173.218.703	
12. Thu nhập khác	31	VI.07	22.522.300	214.172.080	10.693.064.009	317.247.216	
13. Chi phí khác	32	VI.08	217.864.329	7.236.335	239.039.620	1.195.628.330	
14. Lợi nhuận khác	40		(195.342.029)	206.935.745	10.454.024.389	(878.381.114)	
15. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		4.813.237.547	40.284.744.259	58.839.341.667	58.294.837.589	
16. CP thuế TNDN hiện hành	51		808.394.560	6.746.114.975	10.750.829.840	7.947.111.130	
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		4.004.842.987	33.538.629.284	48.088.511.827	50.347.726.459	
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		3.943.541.132	33.249.345.657	47.513.305.835	49.693.396.019	
19. LNST của cổ đông không kiểm soát	62		61.301.855	289.283.627	575.205.992	654.330.440	

Người lập biểu

*(Signature)*

Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 25 tháng 10 năm 2018

Kế toán trưởng

*(Signature)*

Bùi Thị Thịnh

Người Giám đốc



Lê Viết Liên

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 30/09/2018

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017
1	2	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01	<b>58.839.341.667</b>	<b>58.294.837.589</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.532.208.520	4.258.429.766
- Các khoản dự phòng	03	1.758.915.491	(1.526.893.925)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(17.963.881.486)	(3.754.945.780)
- Chi phí lãi vay	06	11.870.867.036	13.013.431.533
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	<b>59.037.451.228</b>	<b>70.284.859.183</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(232.153.624.503)	89.200.887.412
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	124.093.846.001	(87.381.836.471)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(118.383.807.251)	50.006.417.433
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	226.439.704	(754.891.999)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	4.974.956.123
- Tiền lãi vay đã trả	14	(11.870.867.036)	(13.013.431.533)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(11.549.056.640)	(6.726.880.226)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(8.777.522.055)	(3.996.668.971)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(199.377.140.552)</b>	<b>102.593.410.951</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(5.047.709.190)	(15.832.142.986)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	12.000.000.000	190.836.363
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(71.268.000.000)



Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	12.048.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.045.152.257)	(94.993.847.105)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	103.792.909.600	60.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8.134.447.909	5.546.621.412
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>116.834.496.062</b>	<b>(104.308.532.316)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	24.628.680.500
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(7.979.255.461)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	383.715.817.274	296.538.390.958
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(307.594.909.654)	(287.751.882.641)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(640.000.000)	(44.383.743.250)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>67.501.652.159</b>	<b>(10.968.554.433)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(15.040.992.331)</b>	<b>(12.683.675.798)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>93.364.975.953</b>	<b>27.590.961.767</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>78.323.983.622</b>	<b>14.907.285.969</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





**Dương Thị Ngọc**

**Bùi Thị Thịnh**

**Lê Viết Liên**

Lập, ngày 25 tháng 10 năm 2018

(\*) Bảng LCTT kế toán từ ngày 01/01/2017 đến 30/09/2017 Công ty lấy theo số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng năm 2017 đã được công bố.



## 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 24 ngày 09 tháng 8 năm 2018 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 <b>3501772161</b> 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 <b>3501773863</b> đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 2011, đăng ký thay đổi lần thứ 01: ngày 08 tháng 3 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất vật liệu xây dựng, bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng; Xây lắp; kinh doanh bất động sản.	51%
<b>Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số <b>3501773888</b> đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	35%

## **2. Ngành nghề kinh doanh**

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

Vốn điều lệ: 504.312.670.000 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 chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính.

### **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 (hoặc tỷ giá bình quân liên ngân hàng) 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 bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào 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.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng được phản ánh lũy kế trên bảng cân đối kế toán ở tài khoản vốn. Khi kết thúc quá trình đầu tư xây dựng, toàn bộ chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong giai đoạn đầu tư xây dựng và chênh lệch tỷ giá đánh giá lại của các khoản mục mang tính chất tiền tệ vào ngày bắt đầu hoạt động kinh doanh được ghi nhận vào tài khoản chi phí chờ phân bổ và được phân bổ vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính của các kỳ hoạt động kinh doanh tiếp theo với thời gian là 5 năm.

### **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 năm 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.

Tỷ lệ khấu hao được áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 30 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 - 05 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, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Giám đốc cho rằng việc giảm giá này không mang tính tạm thời.

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

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

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

#### **9. Nguyên tắc ghi nhận 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 trợ cấp mất việc làm với mức trích lập từ 1% - 3% trên quỹ tiền lương đóng bảo hiểm xã hội của Doanh nghiệp.

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 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 phân 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.

Phân 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.

**18. Các Nghiệp vụ dự phòng rủi ro, hối đoái**

Nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái được công ty áp dụng cho một số khoản vay, công nợ, phải trả theo hình thức ký hợp đồng (hối đoái lãi suất) với ngân hàng, hoặc hợp đồng (bán ngoại tệ có kỳ hạn).

**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**

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		
- Tiền mặt	1.146.029.747	25.144.975.953
- Tiền gửi ngân hàng	6.957.959.875	68.220.000.000
- Các khoản tương đương tiền (*)	70.220.000.000	-
Ngân hàng AGRIBANK CN Vũng Tàu	2.000.000.000	
Ngân hàng BIDV CN Vũng Tàu	20.000.000.000	
Ngân hàng OCB CN Vũng Tàu	39.220.000.000	
Ngân hàng BIDV CN Côn Đảo	9.000.000.000	
<b>Cộng:</b>	<b>78.323.989.622</b>	<b>93.364.975.953</b>

(\*) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 1 năm

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

**a/ Chứng khoán kinh doanh**

	30/09/2018 VND			01/01/2018 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Cổ phiếu</b>	<b>4.194.906.075</b>	<b>4.194.017.684</b>	<b>(826.391)</b>	<b>4.194.906.075</b>	<b>4.194.030.084</b>	<b>(875.991)</b>
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	1.055.791	167.400	(888.391)	1.055.791	179.800	(875.991)
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	-
<b>Cộng</b>	<b>4.194.906.075</b>	<b>4.194.017.684</b>	<b>(888.391)</b>	<b>4.194.906.075</b>	<b>4.194.030.084</b>	<b>(875.991)</b>

**b/ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	30/09/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào đơn vị khác	<b>15.550.000.000</b>	<b>15.550.000.000</b>	<b>15.550.000.000</b>	<b>15.550.000.000</b>
Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức (1.020.000 CP)	10.200.000.000	10.200.000.000	10.200.000.000	10.200.000.000
Cty CP xây lắp Thừa Thiên Huế (605.000CP)	5.350.000.000	5.350.000.000	5.350.000.000	5.350.000.000

- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
Công ty CP Đầu tư và XD HODECO (560.000 CP - 35%)	6.805.087.091	6.668.791.620
Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn (210.000CP - 30%)	2.218.800.000	2.218.800.000
<b>Cộng:</b>	<b>9.023.887.091</b>	<b>8.887.591.620</b>

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

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các Khách hàng mua bất động sản	97.502.109.319	(219.360.000)	88.977.450.776	(219.360.000)
Công ty CP Dự án Đất Nền (dự án Gò Sao)	-	-	103.792.909.600	-
Các Khách hàng khác	31.822.365.048	(1.534.124.063)	30.590.802.148	(1.534.124.063)
<b>Cộng:</b>	<b>129.324.474.367</b>	<b>(1.753.484.063)</b>	<b>223.361.162.524</b>	<b>(1.753.484.063)</b>

(\*) Khoản phải thu Công ty CP Dự án Đất nền theo hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Gia Cư

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
REDBUD OVERSEAS LIMITED	5.648.650.000	-
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	18.812.051.172	13.518.000.000
Nguyễn Thị Hạnh - đất Hải Đăng P.12	6.000.000.000	6.000.000.000
Ngô Thị Nga - đất Hải Đăng P.12	2.000.000.000	-
Công ty TNHH thiết kế XD và TM Kiến Long	1.825.350.000	-
Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco	-	9.390.311.020
Công ty CP Kiến trúc và XD Nam Á	-	1.461.000.000
Công ty CP Đầu tư XD Giải trí Đại Dương	189.000.000.000	17.959.600.000
Công ty CP XD và TM Cường Thịnh	1.364.317.106	8.661.499.000
La Văn Thoại	5.000.000.000	-
Công ty CP Bê Tông và Xây Lắp	1.986.735.885	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/09/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư Nam Á	10.076.908.911	-
Công ty TNHH Sen Furniture	14.138.342.249	-
Công ty TNHH UK TECH	3.306.000.000	-
Công ty CP Xây Dựng Bất Động Sản Hodeco	4.815.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	16.068.087.024	2.024.504.817
<b>Cộng:</b>	<b>280.041.442.347</b>	<b>59.014.914.837</b>

5. Phải thu ngắn hạn khác	30/09/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	8.007.915.639	-	9.240.225.664	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.046.421.335	-	292.000.000	-
Phải thu khác	9.916.655.162	(4.551.890.000)	9.759.183.961	(4.551.890.000)
<b>Cộng:</b>	<b>18.970.992.136</b>	<b>(4.551.890.000)</b>	<b>19.291.409.625</b>	<b>(4.551.890.000)</b>

6. Hàng tồn kho	30/09/2018	01/01/2018
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	2.146.394.507	1.618.633.757
Công cụ, dụng cụ	10.734.177	18.288.064
Thành phẩm	1.273.848.748	1.575.792.053
Chi phí SX, KD dở dang <sup>(*)</sup>	602.663.337.547	891.312.956.326
Hàng hóa bất động sản <sup>(**)</sup>	65.746.883.665	97.295.802.801
Hàng hóa khác	106.533.974	61.375.819
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho:</b>	<b>671.947.732.618</b>	<b>991.882.848.820</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(299.047.619)	(299.047.619)
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho:	<b>671.648.684.999</b>	<b>991.583.801.201</b>

	<b>30/09/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>(* Chi phí SX, KD dở dang</b>	<b>602.663.337.547</b>	<b>891.312.956.326</b>
Cao ốc văn phòng số 2 Trương Công Định	72.000.080.501	27.908.260.738
Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	-	1.050.237.760
Chung cư Bình Giã P8	16.561.307.291	223.888.037.603
Khu du lịch Đại Dương P11	4.051.707.904	-
Cụm tiểu thủ CN & ĐT Phước Thắng	-	36.335.717.229
Đồi 2 Phường 10	195.646.934	977.233.091
Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	20.775.664.425	19.711.729.975
Khu nhà ở và dịch vụ công cộng P12	338.002.893.020	285.611.418.145
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	-	97.683.576.900
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P9, VT	2.893.532.627	3.903.706.435
Chung cư 25 tầng Ngọc Tước	-	1.609.090.909
Khu nhà ở phía Tây 3/2	79.157.290.824	76.390.275.062
Khu sinh thái Vung Tau Wonderland	-	4.614.935.188
Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ Phú Mỹ (63.400m <sup>2</sup> )	55.117.883.716	44.145.015.736
Khu đất Mỹ Xuân, Tân Thành (33.521m <sup>2</sup> )	-	2.880.734.000
Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (2.641,1m <sup>2</sup> )	-	39.058.972.833
7.591,6m <sup>2</sup> đất Phường 11 (Trạm Bê Tông)	-	13.509.681.010
10.000m <sup>2</sup> đất Ngọc tước	372.906.718	-
Khu nhà Ở xã hội Phú Mỹ	4.585.645.358	-
Công trình nhận thầu xây lắp	172.964.546	-
Khác	8.775.813.683	12.034.333.712
<b>(**) Hàng hóa bất động sản</b>	<b>65.746.883.665</b>	<b>97.295.802.801</b>
Chung cư lô A, 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	5.478.347.968	5.478.347.968
Bất động sản đầu tư CC Lô A, 199 NKKN	42.938.460.316	42.938.460.316
Khu đô thị mới Phú Mỹ	8.694.686.087	12.615.497.886
Khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa (01 nền)	185.472.000	185.472.000
Chung cư Bình An	8.449.917.294	36.078.024.631

7. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	1.050.237.760	-
- Cụm tiêu thụ CN & ĐT Phước Thắng	36.335.717.229	-
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	97.633.630.116	-
- Chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	-
- Khu sinh thái Vung Tau Wonderland	5.033.695.188	-
- Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (2.641,1m2)	40.631.991.128	-
- 7.591,6m2 đất Phường 11 (Trạm Bê Tông)	13.546.907.871	-
<b>Cộng</b>	<b>195.841.270.201</b>	<b>-</b>

**8. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 31)**

**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
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	2.180.000.000	50.000.000	228.800.000	2.458.800.000
Tăng/ giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	2.180.000.000	50.000.000	228.800.000	2.458.800.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	50.000.000	28.600.000	78.600.000
Khấu hao trong kỳ	-	-	21.450.000	21.450.000
Số dư cuối kỳ	-	50.000.000	50.050.000	100.050.000
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	2.180.000.000	-	200.200.000	2.380.200.000
Tại ngày cuối kỳ	2.180.000.000	-	178.750.000	2.358.750.000

**10. Tăng giảm bất động sản đầu tư**

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Cơ sở hạ tầng</b>	<b>VNĐ Tổng cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
- Số dư đầu năm	17.741.150.000	31.522.143.677	49.263.293.677
- Tăng/(giảm) trong kỳ	-	-	-
- Số dư cuối kỳ	17.741.150.000	31.522.143.677	49.263.293.677
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
- Số dư đầu năm		7.197.468.414	7.197.468.414
- Tăng/(giảm) trong kỳ		788.053.592	788.053.592
- Số dư cuối kỳ		7.985.522.006	7.985.522.006
<b>Giá trị còn lại</b>			
- Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	24.324.675.263	42.065.825.263
- Tại ngày cuối kỳ	17.741.150.000	23.536.621.671	41.277.771.670

**11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>30/09/2018 VNĐ</b>	<b>01/01/2018 VNĐ</b>
	<b>Giá trị</b>	<b>Giá trị</b>
Công ty CP XD và TM Cường Thịnh	-	15.330.002.338
Công ty TNHH Lotho Việt Nam	752.400.000	752.400.000
Công ty Liên doanh FUJI-ALP	904.800.000	904.800.000
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	647.948.828	1.409.991.584
Công ty TNHH ĐT XD thương mại Qua Na	476.064.000	-
Công ty CP Kiến Trúc và Xây Dựng Nam Á	1.666.540.000	-
Các nhà cung cấp khác	17.179.010.645	16.743.935.494
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>47.055.452</b>	<b>9.486.475.272</b>
Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco	47.055.452	96.164.252
Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco	-	9.390.311.020
<b>Cộng</b>	<b>21.673.818.925</b>	<b>44.627.604.688</b>

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

	30/09/2018	01/01/2018
	VND	VND
	Giá trị	Giá trị
Các khách hàng mua bất động sản	44.367.983.431	149.470.173.804
Các khách hàng khác	18.919.253.708	678.395.969
<b>Cộng:</b>	<b>63.287.237.139</b>	<b>150.148.569.773</b>

**13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/09/2018
	VND	VND	VND	VND
- Thuế GTGT	2.460.891.768	28.687.668.565	31.024.764.262	123.796.071
- Thuế TNDN	10.098.755.098	10.750.829.940	11.549.056.640	9.300.528.398
- Thuế TNCN	256.794.146	2.377.064.797	2.360.233.548	273.625.395
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	-	-
- Các loại thuế khác	-	633.139.529	633.139.529	-
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	659.484.671	659.484.671	-
<b>Cộng:</b>	<b>12.816.441.012</b>	<b>43.108.187.502</b>	<b>46.226.678.650</b>	<b>9.697.949.864</b>

<b>14. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>30/09/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Khu 10.000 m <sup>2</sup> Ngọc Tước P8	1.726.759.545	1.726.759.545
- Chung cư 18 tầng Phú Mỹ	717.733.088	717.733.088
- Chung cư lô A - 199 NKKN	852.319.073	1.045.745.000
- Chung cư lô B - 199 NKKN	356.016.431	479.233.318
- Chung cư Bình An	62.223.747	1.294.284.656
- Khu dân cư Phú Mỹ	789.016.351	789.016.351
- Chung cư Thi Sách	327.817.273	327.817.273
- Chi phí phải trả khác	-	45.186.497
<b>Cộng:</b>	<b>4.831.885.508</b>	<b>6.425.775.728</b>

<b>15. Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>30/09/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Kinh phí công đoàn	122.130.075	67.152.310
- Bảo hiểm xã hội, y tế	592.184.985	9.010.794
- Bảo hiểm thất nghiệp	53.761.755	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.267.914.000	127.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	28.491.384.599	40.378.835.466
<i>Trong đó: Một số khoản phải trả có giá trị lớn:</i>		
	<b>28.416.608.487</b>	<b>40.378.835.466</b>
Cty CP XD Tân Bình	151.902.649	151.902.649
Đặng Văn Tàu-Góp vốn LD DA 34.939m2	13.440.443.284	13.440.443.284
Đặng Văn Tàu-Nộp tiền SDD Ngọc Tước 2	828.487.000	828.487.000
Góp vốn dự án Chung cư đường Thi Sách	-	13.204.607.000
Bảo trì chung cư lô B, 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	-	1.903.000
Kinh phí bảo trì Chung cư 21 tầng, P7, VT	-	58.716.532
Kinh phí bảo trì Chung cư Bình An, P.10	4.933.036.796	4.020.213.335
Lãi phải trả cho cá nhân góp vốn và chung cư Thi Sách	-	6.672.471.035
Kinh phí bảo trì Chung cư Bình Giã, P.8	5.793.700.579	-
Các khoản phải trả phải nộp khác	3.269.038.179	2.000.091.631
<b>Cộng:</b>	<b>36.527.375.414</b>	<b>40.581.998.570</b>



**16. Các khoản vay và nợ thuê tài chính**

	<b>30/09/2018</b>	<b>Tăng/ giảm trong kỳ</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a/ Vay ngắn hạn</b>	<b>234.031.205.263</b>	<b>79.726.956.725</b>	<b>154.304.248.538</b>
- Vay ngắn hạn	234.031.205.263	104.726.956.725	129.304.248.538
+ Ngân hàng TMCP ACB-CNVT <sup>(1)</sup>	44.014.000.000	6.120.500.000	37.893.500.000
+ Ngân hàng BIDV CN VT <sup>(2)</sup>	54.171.468.456	19.009.887.938	35.161.580.518
+ Ngân hàng Vietcombank CN VT <sup>(3)</sup>	53.540.400.000	30.873.699.581	22.666.700.419
+ Ngân hàng Liên doanh Việt Nga <sup>(4)</sup>	57.305.336.807	24.465.149.206	32.840.187.601
+ Ngân hàng Quân Đội	-	(742.280.000)	742.280.000
- Công ty TNHH Lương Gia <sup>(5)</sup>	25.000.000.000	25.000.000.000	-
- Vay đối đối tượng khác	-	(25.000.000.000)	25.000.000.000
	<b>30/09/2018</b>	<b>Tăng/ giảm trong kỳ</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>b/ Vay dài hạn</b>	<b>364.851.788.590</b>	<b>(6.120.098.884)</b>	<b>368.457.837.695</b>
- Vay ngân hàng	364.851.788.590	(6.120.098.884)	368.457.837.695
+ Vietcombank CN Vũng Tàu <sup>(6)</sup>	184.058.841.602	(18.607.517.100)	202.666.358.702
+ BIDV CN Vũng Tàu <sup>(7)</sup>	113.386.916.035	26.604.000.000	86.782.916.035
+ OCB CN Vũng Tàu <sup>(8)</sup>	51.057.758.504	(13.033.247.784)	64.091.006.288
+ Ngân hàng ACB CN Vũng Tàu <sup>(9)</sup>	11.916.666.000	(1.083.334.000)	13.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội <sup>(10)</sup>	4.431.606.449	2.514.049.779	1.917.556.670

- (1) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu  
Hợp đồng cấp tín dụng số VTA.DN.523.14082017 ngày 17/8/2017; Hạn mức cho vay: 47 tỷ đồng;  
Mục đích vay: cho vay phục vụ vốn lưu động. Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ dao động từ 9%/năm đến 10,5%/năm; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân.  
Hình thức đảm bảo tiền vay: Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 58, phường 11, Tp. Vũng Tàu; 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: 48.062.000.000 đồng.  
Số dư nợ vay gốc tại 30/09/2018 là 44.014.000.000 đồng.
- (2) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu  
Hợp đồng vay số 03/2016/600346/HĐTD ngày 06/7/2016 và văn bản sửa đổi bổ sung số 03/2016/600346/HĐTC.GH ngày 27/7/2017; Thời hạn cấp tín dụng: Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 31/8/2017. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hạn mức cho vay: 80.000.000.000 đồng; Lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ dao động từ 7,9%/năm đến 8,7%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty;

Hợp đồng vay số 01/2017/600346/HĐTD ngày 31/8/2017; Thời hạn cấp tín dụng: Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 31/8/2018. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hạn mức cho vay: 80.000.000.000 đồng; Lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ dao động từ 7,9%/năm đến 8,7%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất các dự án của công ty; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 671.523.265.582 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/600327/HĐTD ngày 14/09/2017, hạn mức tín dụng là 5.000.000.000 VND, thời hạn hợp đồng đến hết ngày 31/08/2018, lãi suất theo từng lần nhận nợ, khoản vay được đảm bảo bằng tín chấp. Lãi suất trong năm 2017 là 6%/năm.

Hợp đồng số 01/2017/600377/HĐTD ngày 14/09/2017. Thời hạn vay: 11,5 tháng, kể từ ngày 14/9/2017 đến ngày 31/8/2018. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Hạn mức vay: 5 tỷ đồng. Lãi suất: 6,5%/năm. Tài sản đảm bảo bởi bên thứ ba: Giấy chứng nhận QSD đất số T803840 tại số 02 Trương Công Định, phường 2, Tp.Vũng Tàu của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa-Vũng Tàu. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 6.250.000.000 đồng.

Số dư nợ vay gốc tại 30/09/2018 là 54.171.468.456 đồng.

- (3) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, CN Vũng Tàu  
Hợp đồng vay số 01-2018/VCB-HDC ngày 16/04/2018; Thời hạn cấp tín dụng: Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 10/10/2018. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hạn mức cho vay 60 tỷ đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh ngắn hạn. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ dao động từ 8%/năm đến 8,5%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản của công ty CP Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu gồm: Công trình tòa nhà Hodeco; Quyền sử dụng đất tại huyện Tân Thành thuộc lô H1 (5.990,6 m<sup>2</sup>); Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 49.611.000.000 đồng. Số dư nợ vay gốc tại 30/09/2018 là 53.540.400.000 đồng.
- (4) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu  
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 04/2017/HĐHM ngày 20/9/2017; Hạn mức cho vay 100 tỷ đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng kể từ ngày 20/9/2017; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ dao động từ 8,5%/năm đến 9%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh ngắn hạn. Hình thức đảm bảo tiền vay là đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Thắng Tam, Tp.Vũng Tàu theo GCN QSD đất số AK 287126 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh BR-VT cấp ngày 06/11/2007, thửa đất số 574, tờ bản đồ số 12; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 43.738.422.200 đồng. Số dư nợ vay gốc tại 30/09/2018 là 57.305.336.807 đồng.
- (5) Công ty TNHH Lương Gia: Hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/5/2018. Số tiền vay: 25 tỷ đồng. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 25/5/2018 đến ngày 24/5/2019. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Lãi suất: 7,5%/năm. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư nợ vay gốc tại 30/09/2018 là 25 tỷ đồng.
- (6) 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 theo từng khế ước nhận nợ dao động từ 10%/năm đến 10,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, 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; Thời hạn rút vốn: đến hết ngày 06/01/2020; Hình thức đảm bảo tiền vay là: đất tại phường 12 và toàn bộ QSSĐ hình thành từ vốn vay; Tổng giá trị tài sản đảm bảo là: 234.833.000.000 đồng;  
Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 2016-ĐTDA/BG-HDC ngày 29/06/2016. Hạn mức cho vay 95.000.000.000 đồng. Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ dao động từ 9%/năm đến 9,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 96 tháng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp pháp liên quan đến việc đầu tư thực hiện dự án Chung cư 20 tầng “Bình Giã Resident” phường 8, T.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Thời hạn rút vốn: đến hết ngày 29/6/2018; Hình thức đảm bảo tiền vay

là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn tự có và vốn vay thuộc dự án đầu tư; Tổng giá trị tài sản đảm bảo là: 453.580.282.000 đồng;  
Số dư nợ gốc tại ngày 30/9/2018: 184.058.841.602 đồng.

(7) 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.

Hợp đồng vay số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/8/2017. 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 30/09/2018: 113.386.916.035 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 671.523.265.582 đồng

(8) Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng số 0032/2015/HĐTD-DN ngày 16/09/2015; Hạn mức cho vay 44.800.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 60 tháng. Hình thức đảm bảo tiền vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0031/2015/BĐ.

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 và các hợp đồng tiền gửi của Công ty.

Số dư nợ gốc tại ngày 30/9/2018: 51.057.758.504 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo là: 61.454.400.000 đồng.

(9) Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu

Hợp đồng cấp tín dụng số VTA.DN.781.120516 ngày 13/5/2016; 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 59, tờ bản đồ số 58, phường 11, Tp Vũng Tàu; Tổng giá trị tài sản đảm bảo là: 20.428.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 30/9/2018: 11.916.666.000 đồng.

(10) Ngân hàng TMCP Quân Đội, CN Vũng Tàu

Vay trung hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội theo Hợp đồng cho vay số 11275.17.560.980485.TD ngày 06/07/2017, Số tiền vay 2.969.120.000 VND, 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.

Hợp đồng cho vay số 16385.18.560.980485.TD ngày 22/5/2018; Số tiền vay 2.619.600.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất tại ngày giải ngân là 8,7%/năm, khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp số 16387.18.560.980485.BĐ ngày 22/5/2018.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo là 4.250.000.000 đồng.

Số dư nợ gốc tại ngày 30/9/2018 là 4.431.606.449 đồng.

## **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 32)**

### **17.2. Vốn góp của chủ sở hữu**

	<b>30/09/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
+ Vốn góp đầu năm	450.789.260.000	450.789.260.000
+ Vốn góp tăng trong năm	53.523.410.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	504.312.670.000	450.789.260.000
	<b>30/09/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>Cổ phần</b>	<b>Cổ phần</b>
<b>17.3. Cổ phiếu</b>		
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành (*)	50.431.267	45.078.926
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.431.267	45.078.926
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.431.267	45.078.926
Cổ phiếu quỹ(**)	476.780	1.079
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	49.954.487	45.077.847
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	49.954.487	45.077.847
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

(\*) Số lượng cổ phiếu tăng do Công ty trả cổ tức năm 2017 bằng cổ phiếu.

(\*\*) Số lượng cổ phiếu quỹ tăng do: Công ty giao dịch mua 475.000 cổ phiếu quỹ theo Nghị quyết của HĐQT số 22/NQ.HĐQT ngày 12/02/2018 và mua lại 701 cổ phiếu lẻ từ việc trả cổ tức năm 2017 bằng cổ phiếu.

<b>17.4. Giá trị cổ phiếu quỹ trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.</b>	<b>30/09/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Giá trị cổ phiếu quỹ:	(8.217.561.861)	(231.290.000)
<i>Trong đó:</i>		
+ Công ty CP Phát triển nhà BR-VT (Công ty mẹ, mã CK HDC – Số lượng cổ phần tại ngày 30/06/2018 là 476.780 CP)	(7.997.061.861)	(10.790.000)
+ Công ty CP XD – Bất động sản Hodeco (Công ty con – Số lượng cổ phần tại ngày 30/06/2018 là 22.050 CP)	(220.500.000)	(220.500.000)

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

	Quý 3/2018 VND	Quý 3/2017 VND
<b>01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
+ Doanh thu bán hàng	33.936.416.219	21.176.618.350
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.915.457.271	5.318.655.474
+ Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.738.602.728	12.656.802.252
+ Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	34.856.377.155	131.087.761.615
<b>Cộng:</b>	<b>80.446.853.373</b>	<b>170.239.837.691</b>
	Quý 3/2018 VND	Quý 3/2017 VND
<b>02. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
+ Giảm giá hàng bán	-	-
+ Hàng bán bị trả lại	653.820.728	-
<b>Cộng:</b>	<b>653.820.728</b>	-
	Quý 3/2018 VND	Quý 3/2017 VND
<b>03. Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>		
- Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa	33.936.416.219	21.176.618.350
- Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	7.915.457.271	5.318.655.474
- Doanh thu thuần hợp đồng XD	3.084.782.000	12.656.802.252
- Doanh thu thuần kinh doanh BĐS	34.856.377.155	131.087.761.615
<b>Cộng:</b>	<b>79.793.032.645</b>	<b>170.239.837.691</b>
	Quý 3/2018 VND	Quý 3/2017 VND
<b>04. Giá vốn hàng bán</b>		
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	31.139.610.844	19.364.681.336
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	3.279.930.428	11.848.265.577
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.722.741.585	3.172.944.118
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	27.100.132.428	85.587.122.537
<b>Cộng:</b>	<b>66.242.415.285</b>	<b>119.973.013.568</b>

	Quý 3/2018 VND	Quý 3/2017 VND
<b>05. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	977.280.134	406.603.201
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	670.466.400	1.412.000.000
- Lãi bán hàng trả chậm, trả góp	46.260.195	97.000.000
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	89.542	-
<b>Cộng:</b>	<b>1.694.096.271</b>	<b>1.915.603.201</b>
	Quý 3/2018 VND	Quý 3/2017 VND
<b>06. Chi phí tài chính</b>		
- Chi phí lãi vay	2.517.486.469	4.701.724.920
- Chi phí hoạt động tài chính khác	-	36.943.023
- Dự phòng giảm giá khoản đầu tư ngắn hạn	6.200	-
<b>Cộng:</b>	<b>2.517.492.669</b>	<b>4.738.667.943</b>
	Quý 3/2018 VND	Quý 3/2017 VND
<b>07. Thu nhập khác</b>		
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
- Các khoản khác	22.522.300	214.172.080
<b>Cộng:</b>	<b>22.522.300</b>	<b>214.172.080</b>
	Quý 3/2018 VND	Quý 3/2017 VND
<b>08. Chi phí khác</b>		
- Các khoản bị phạt	217.251.239	-
- Các khoản khác	613.090	7.236.335
<b>Cộng:</b>	<b>217.864.329</b>	<b>7.236.335</b>



	Quý 3/2018 VND	Quý 3/2017 VND
<b>09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>		
- Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	32.241.478.983	20.990.576.004
- Chi phí nhân công	7.722.847.572	8.043.128.090
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.479.746.642	1.386.524.049
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.222.878.764	856.988.282
- Chi phí khác bằng tiền	8.026.578.236	4.164.990.229
<b>Cộng:</b>	<b>51.693.530.197</b>	<b>35.442.206.654</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Báo cáo bộ phận chính yếu

a, Theo lĩnh vực kinh doanh:

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

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

	KD Bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	34.856.377.155	3.084.782.000	41.851.873.490	<b>79.793.032.645</b>
Chi phí bộ phận	(27.100.132.428)	(3.279.930.428)	(35.862.352.429)	<b>(66.242.415.285)</b>
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>7.756.244.727</b>	<b>(195.148.428)</b>	<b>5.989.521.061</b>	<b>13.550.617.360</b>
Doanh thu tài chính				1.694.096.271
Chi phí tài chính				(2.517.492.669)
Lãi trong cty liên kết				533.504
Chi phí bán hàng				(1.033.167.610)
Chi phí quản lý DN				(6.686.007.280)
Thu nhập khác				22.522.300
Chi phí khác				(217.864.329)
Thuế TNDN hiện hành				(808.394.560)
Thuế TNDN hoãn lại				-
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>4.004.842.988</b>

b, Theo khu vực địa lý:

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

**2. Thông tin về các bên liên quan:**

Trong Quý 3 năm 2018, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan.  
Cho đến ngày kết thúc kỳ báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị khoản phải thu/(Phải trả)
		VND
<b>- Phải trả về thi công xây dựng</b>		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	(96.164.252)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	-
<b>- Phải trả khác</b>		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	3.158.666.067
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	4.815.000.000
Xí nghiệp Dịch vụ du lịch	XN trực thuộc	191.728.758

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

Đơn vị tính: đồng

Nội dung	Quý 3/2017	Quý 3/2018	Chênh lệch
Doanh thu	170.239.837.691	79.793.032.645	(90.446.805.046)
Lợi nhuận sau thuế	33.538.629.284	4.004.842.987	(29.533.786.297)

Doanh thu thuần hợp nhất quý 3/2018 giảm 53,13% và lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 88,06% so với cùng kỳ liên năm trước, nguyên nhân:

Doanh thu hợp nhất Quý 3/2018 được ghi nhận chủ yếu từ phần còn lại của dự án Chung cư Bình An và chung cư Bình Giã, hai dự án này có tỷ suất lợi nhuận thấp. Mặt khác, một số dự án của Công ty đã đưa vào kinh doanh nhưng chưa đủ điều kiện để ghi nhận doanh thu. Vì thế, doanh thu và lợi nhuận hợp nhất Quý 3/2018 giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Vũng Tàu, ngày 25 tháng 10 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó 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 01/01/2018 đến ngày 30/09/2018

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư đầu năm	43.681.947.331	31.165.872.868	25.043.535.932	2.183.560.709	102.074.916.840
Số tăng trong kỳ	119.743.281	480.215.000	4.056.410.909	391.340.000	5.047.709.190
- Mua sắm mới	119.743.281	480.215.000	4.056.410.909	391.340.000	5.047.709.190
- Xây dựng mới	-	-	-	-	-
<b>Giảm trong kỳ</b>	(1.615.872.000)	-	-	-	(1.615.872.000)
- Nhượng bán	(1.615.872.000)	-	-	-	(1.615.872.000)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	42.185.818.612	31.646.087.868	29.099.946.841	2.574.900.709	105.506.754.030
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư đầu năm	20.582.061.137	23.938.380.252	13.745.462.621	1.050.371.566	59.316.275.576
- Khấu hao trong kỳ	1.280.007.836	722.628.076	1.480.599.962	451.990.885	3.935.226.759
- Tăng/(giảm) trong kỳ	(663.350.120)	-	-	-	(663.350.120)
- Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	21.198.718.853	24.661.008.328	15.226.062.583	1.502.362.451	62.588.152.215
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
- Tại ngày đầu năm	23.099.886.194	7.227.492.616	11.298.073.311	1.133.189.143	42.758.641.264
- Tại ngày cuối kỳ	20.987.099.759	6.985.079.540	13.873.884.258	1.072.538.258	42.918.601.815

**PHỤ LỤC 02**  
**VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu đến ngày 30/09/2018*

Chi tiết	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	LNST chưa phân phối và các quỹ		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
				Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		
<b>SỐ DƯ ĐẦU NĂM TRƯỚC</b>	<b>450.789.260.000</b>	<b>87.832.553.852</b>	<b>(19.936.705.614)</b>	<b>64.560.542.363</b>	<b>67.456.998.021</b>	<b>17.268.959.073</b>	<b>667.971.607.695</b>
- Tăng vốn năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	80.279.429.800	786.990.174	81.066.419.974
- Bán cổ phiếu quỹ	-	4.950.062.886	19.705.415.614	-	-	-	24.655.478.500
- Trích lập các quỹ	-	-	-	5.875.251.766	(12.337.234.532)	-	(6.461.982.766)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(43.622.527.000)	(800.000.000)	(44.422.527.000)
- Biến động khác	-	-	-	-	(6.672.471.034)	(114.784.511)	(6.787.255.545)
<b>SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY</b>	<b>450.789.260.000</b>	<b>92.782.616.738</b>	<b>(231.290.000)</b>	<b>70.435.794.129</b>	<b>85.104.195.255</b>	<b>17.141.164.736</b>	<b>716.021.740.858</b>
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	47.513.305.835	575.205.992	48.088.511.827
- Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(7.986.271.861)	-	-	-	(7.986.271.861)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	8.057.795.365	(18.567.151.934)	(67.677.601)	(10.577.034.170)
- Trả cổ tức	53.523.410.000	-	-	-	(53.523.410.000)	(640.000.000)	(640.000.000)
- Biến động khác	-	-	-	-	-	-	-
<b>SỐ DƯ CUỐI KỲ</b>	<b>504.312.670.000</b>	<b>92.782.616.738</b>	<b>(8.217.561.861)</b>	<b>78.493.589.494</b>	<b>60.526.939.156</b>	<b>17.008.693.127</b>	<b>744.906.946.654</b>

H  
O  
D  
E  
C  
O



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VĨNG 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](mailto:info@hodeco.vn) - website: [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn)