

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 3 - 2019

Vũng Tàu, tháng 10/2019

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
➤ Thuyết minh Báo cáo tài chính	07 - 32
Phụ lục 1 – Tãng giảm tài sản cố định hữu hình	33
Phụ lục 2 – Vốn chủ sở hữu	34

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2019	01/01/2019(*)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.324.104.371.021	1.233.789.187.118
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	9.608.118.505	77.981.104.052
1. Tiền	111		9.608.118.505	9.761.104.052
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	68.220.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		9.544.079.684	4.194.191.284
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	9.544.906.075	4.194.906.075
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122		(826.391)	(714.791)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		451.397.352.135	507.518.780.021
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	181.662.500.770	174.675.009.101
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	137.995.728.172	320.950.566.972
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	131.958.483.193	16.664.453.948
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(219.360.000)	(4.771.250.000)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	847.648.759.500	642.629.168.217
1. Hàng tồn kho	141		847.648.759.500	642.629.168.217
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.906.061.197	1.465.943.544
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.150.073.045	1.465.943.544
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.755.988.152	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		728.615.759.664	332.510.126.270
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		23.250.000.000	23.250.000.000
1. Phải thu dài hạn khách hàng	211			
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	23.250.000.000	23.250.000.000
II. Tài sản cố định	220		27.768.129.124	25.381.649.104
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	25.437.979.124	23.030.049.104
- Nguyên giá	222		64.455.432.847	61.155.364.653
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(39.017.453.723)	(38.125.315.549)
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	2.330.150.000	2.351.600.000
- Nguyên giá	228		2.408.800.000	2.408.800.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(78.650.000)	(57.200.000)



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2019	01/01/2019 ^(*)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	44.413.041.844	41.015.087.139
- Nguyên giá	231		53.544.438.527	49.263.293.677
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9.131.396.683)	(8.248.206.538)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		267.131.053.337	200.114.292.914
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241	V.7	267.131.053.337	200.114.292.914
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	356.750.000.000	42.480.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		338.250.000.000	19.650.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		5.600.000.000	5.600.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.220.000.000	15.550.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		1.680.000.000	1.680.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.303.535.359	269.097.113
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		9.303.535.359	269.097.113
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.052.720.130.685	1.566.299.313.388

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2019	01/01/2019 ^(*)
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.222.274.170.560	785.748.563.472
I. Nợ ngắn hạn	310		757.169.009.770	486.432.456.707
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	14.593.720.930	20.768.408.904
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	47.915.269.777	24.715.353.701
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	13.856.402.867	29.957.958.022
4. Phải trả người lao động	314		1.387.570.368	2.538.826.330
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	2.841.881.185	4.636.822.552
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	212.819.210.666	99.714.506.499
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	460.629.660.896	301.951.815.706
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.125.293.081	2.148.764.993



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2019	01/01/2019 ^(*)
II. Nợ dài hạn	330		465.105.160.790	299.316.106.765
1. Phải trả dài hạn khác	337		1.484.908.283	1.541.943.120
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	461.756.763.160	294.605.590.896
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.863.489.347	3.168.572.749
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		830.445.960.125	780.550.749.916
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	830.445.960.125	780.550.749.916
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		579.244.400.000	504.312.670.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		579.244.400.000	504.312.670.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		84.785.554.877	92.782.616.738
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(8.290.500)	(7.997.061.861)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		87.933.849.585	77.592.264.498
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		78.490.446.163	113.860.260.541
- LNST CPP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		17.211.201.858	10.444.409.668
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		61.279.244.305	103.415.850.873
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		2.052.720.130.685	1.566.299.313.388

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc
Lập, ngày 28 tháng 10 năm 2019

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Lê Viết Liên

Ghi chú: () Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2019 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 chuyển sang.*

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Đơn vị tính: ĐVN

Chỉ tiêu	Mã số	T.M	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	1	VI.01	116.442.421.369	40.277.084.815	369.458.063.027	392.648.783.456
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ	10	VI.02	116.442.421.369	40.277.084.815	369.458.063.027	392.648.783.456
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	77.612.841.146	29.813.755.331	270.252.420.120	321.980.653.542
5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ	20		38.829.580.223	10.463.329.484	99.205.642.907	70.668.129.914
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	1.713.576.398	2.653.444.642	7.991.064.858	8.126.812.260
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	3.024.259.433	2.322.487.811	8.815.679.666	11.355.991.476
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.024.209.833	2.322.481.611	8.815.568.066	11.355.979.076
8. Chi phí bán hàng	24		1.366.588.794	112.875.251	5.193.115.523	3.314.274.624
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		6.352.798.349	5.201.930.991	17.680.509.542	17.213.113.912
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		29.799.510.045	5.479.480.073	75.507.403.034	46.911.562.162
11. Thu nhập khác	31	VI.06	250.529.997	20.000.000	613.664.174	10.681.038.106
12. Chi phí khác	32	VI.07	147.340.601	217.251.239	578.533.290	226.659.217
13. Lợi nhuận khác	40		103.189.396	(197.251.239)	35.130.884	10.454.378.889
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29.902.699.441	5.282.228.834	75.542.533.918	57.365.941.051
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		5.765.275.246	597.769.858	14.263.289.613	10.103.329.218
16. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		24.137.424.195	4.684.458.976	61.279.244.305	47.262.611.833

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Lê Viết Liên

Lập, ngày 28 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2019 đến 30/09/2019

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		75.542.533.918	57.386.513.563
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		2.596.880.921	2.585.543.092
- Các khoản dự phòng	3		(5.856.861.802)	1.758.921.491
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(7.678.670.150)	(18.782.586.405)
- Chi phí lãi vay	6		8.815.568.066	11.355.979.076
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		73.419.450.953	54.304.370.817
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		103.709.019.910	(216.086.012.710)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(272.036.351.706)	121.457.977.619
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		119.896.424.028	(132.256.366.566)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(9.718.567.747)	(61.768.692)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(5.350.000.000)	
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.815.568.066)	(11.355.979.076)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(23.066.815.745)	(11.043.450.683)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(10.399.215.508)	(8.494.922.055)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(32.361.623.881)	(203.536.151.346)
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		(8.328.566.725)	(391.340.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		270.000.000	12.000.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			



Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
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		(366.620.000.000)	(2.045.152.257)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5.350.000.000	103.792.909.600
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.496.478.105	8.129.448.299
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(361.832.088.620)	121.485.865.642
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		(8.290.500)	(7.979.255.461)
3. Tiền thu từ đi vay	33		615.486.593.441	372.571.214.368
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(289.657.575.987)	(296.583.660.184)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		325.820.726.954	68.008.298.723
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(68.372.985.547)	(14.041.986.981)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		77.981.104.052	90.514.529.500
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		9.608.118.505	76.472.542.519



Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Lê Viết Liên

Lập, ngày 28 tháng 10 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà được thành lập theo quyết định số 1274/QĐ – TTg ngày 26/09/2001 của Thủ Tướng chính Phủ về việc chuyển doanh nghiệp Nhà Nước thành Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy đăng ký kinh doanh số 3500444601 (số cũ 4903000036) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28/12/2001. 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.

Nghành 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: 579.244.400.000 đồng

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

1. 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 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:

Áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo quy định của Nhà nước Việt Nam về chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành; phù hợp với những chuẩn mực kế toán quốc tế và những thông lệ kế toán được Nhà nước Việt Nam thừa nhận.

Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các dòng tiền của doanh nghiệp. Để đảm bảo yêu cầu trung thực và hợp lý, các báo cáo tài chính được lập và trình bày trên cơ sở tuân thủ và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định có liên quan hiện hành.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong Bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu qui định tại Chuẩn mực số 21 - Trình bày Báo Cáo Tài Chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. 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.

2. 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.

TR
CÔ
C
HÁT
ÁP
74

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.

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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 vô hình	03 - 05 năm

4. 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.

5. 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.

6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác:

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

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

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

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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

12. 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).

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Tiền mặt	454.838.944	514.837.778
- Tiền gửi ngân hàng	9.153.279.561	9.246.266.274
- Các khoản tương đương với tiền	-	68.220.000.000
<i>Ngân hàng BIDV CN Côn Đảo</i>	-	9.000.000.000
<i>Ngân hàng BIDV CN Vũng Tàu</i>	-	20.000.000.000
<i>Ngân hàng OCB CN Vũng Tàu (*)</i>	-	39.220.000.000
Cộng:	9.608.118.505	77.981.104.052

2. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2019			01/01/2019		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	9.544.906.075	9.544.079.684	(826.391)	4.194.906.075	4.194.191.284	(714.791)
Công ty CP Xi măng Sài Sơn (SCJ)	1.055.791	229.400	(826.391)	1.055.791	341.000	(714.791)
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	-	-	-	-
Cộng	9.544.906.075	9.544.079.684	(826.391)	4.194.906.075	4.194.191.284	(714.791)

^(*)Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB): tăng do chuyển 605.000 cổ phiếu từ đầu tư dài hạn khác sang do cổ phiếu của Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (mã chứng khoán: HUB) chuyển từ cổ phiếu chưa niêm yết sang cổ phiếu niêm yết kể từ ngày 18/12/2018.

^(*) Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	30/09/2019	30/09/2018
	VND	VND
Số đầu kỳ	(776.791)	(875.991)
Trích lập/Hoàn nhập dự phòng	(49.600)	(12.400)
Số cuối kỳ	(826.391)	(888.391)

b/ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30/09/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào đơn vị khác	11.220.000.000	11.220.000.000	15.550.000.000	15.550.000.000
Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức (1.122.000 CP) ^(*)	11.220.000.000	11.220.000.000	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

^(*) Kể từ ngày 18/12/2018, cổ phiếu của Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (mã chứng khoán: HUB) chuyển từ cổ phiếu chưa niêm yết sang cổ phiếu niêm yết nên khoản đầu tư vào Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế chuyển sang chứng khoán kinh doanh.

^(**) Công ty mua thêm 102.000 cp theo thông báo 02/TB-CN ngày 10/04/2019 về việc phát hành CP tăng vốn điều lệ của Công ty CP cấp nước Châu Đức.

- Đầu tư vào Cty con; Cty liên doanh, liên kết	Mối quan hệ	30/09/2019	01/01/2019
		VND	VND
Cty CP Bê tông & Xây Lắp HODECO (60%)	Công ty con	12.000.000.000	12.000.000.000
Cty CP BĐS-XD HODECO (51%)	Công ty con	7.650.000.000	7.650.000.000
Cty CP Giải trí Đại Dương Vũng Tàu (59%) ^(*)	Công ty con	318.600.000.000	-

^(*) Trong kỳ, Công ty đã mua 12.095.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu với giá mua trung bình là 26.341 đồng/cổ phần. Kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 12.095.00 cổ phần tương đương 59% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu.

- Đầu tư dài hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn	30/09/2019			01/01/2019		
	VND			VND		
	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	30/09/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Các Khách hàng mua bất động sản	180.352.617.634	(219.360.000)	173.293.722.253	(219.360.000)
Các Khách hàng khác	1.309.883.136	-	1.381.286.848	-
Cộng:	181.662.500.770	(219.360.000)	174.675.009.101	(219.360.000)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/09/2019	01/01/2019
	VND	VND
REDBUD OVERSEAS LIMITED	11.505.750.000	7.050.250.000
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	1.586.181.442	22.975.996.000
Nguyễn Thị Hạnh - đất Hải Đăng P.12	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty CP Euro Window	424.332.442	10.552.163.449
Công ty TNHH thiết kế XD và TM Kiến Long	-	1.825.350.000
Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco	2.148.643.362	10.000.000.000
Công ty CP Kiến trúc và XD Nam Á	2.644.309.000	-
Công ty CP Đầu tư XD Giải trí Đại Dương	-	189.000.000.000
Châu Anh Dũng ⁽ⁱ⁾	47.000.000.000	-
La Văn Thoại	-	33.218.000.000
Công ty CP Đầu tư Nam Á	16.732.848.185	13.435.878.548
Công ty TNHH Sen Furniture	12.977.029.213	14.138.342.249
Công ty TNHH UK TECH	-	3.306.000.000
Công ty TNHH SITEK	1.310.431.500	-
Công ty TNHH POOLTECH Việt Nam	3.604.546.161	964.733.440
Công ty CP sản xuất thương mại Lý Bảo Minh	2.845.941.000	2.845.941.000
Công ty Bê tông và xây lắp Hodeco	4.125.166.982	-
Công ty CP xây dựng-bất động sản HODECO	4.432.517.974	-
Các nhà cung cấp khác	20.658.030.911	5.637.912.286
Cộng:	137.995.728.172	320.950.566.972

(i) Công ty mua 8.405.000 cổ phần của ông Châu Anh Dũng tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 04/09/2019. Đến thời điểm 30/9/2019 Công ty đã trả trước cho ông Châu Anh Dũng 47 tỷ đồng.

5. Phải thu khác	30/09/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
a. Phải thu ngắn hạn khác	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	5.641.393.652			6.316.211.634
Công ty CP Phát triển nhà Gia Phát ⁽ⁱ⁾	124.271.478.282			-
Phải thu khác	2.045.611.259			10.632.704.628
Cộng:	131.958.483.193	-	16.664.453.948	(4.551.890.000)

(i) Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát tạm ứng tiền góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 334/2018/HĐHTĐT-HDC/GP ngày 10/10/2018 về dự án Ecotown Phú Mỹ.

b. Phải thu dài hạn khác	30/09/2019		01/01/2019	
	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.

6. Hàng tồn kho	30/09/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
- Nguyên liệu, vật liệu		54.876.979		7.398.244
- Công cụ, dụng cụ		9.667.692		8.765.895
(*) Chi phí SX, KD dở dang		792.116.429.340		577.062.308.331
(**) Hàng hóa bất động sản		55.467.785.489		65.550.695.747
		847.648.759.500		642.629.168.217

(*) Chi phí SX, KD dở dang	30/09/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
- Dự án Fusion Suites 02 Trương Công Định		148.485.304.810		34.589.204.207
- Đồi 2 Phường 10		617.211.818		221.384.630
- Khu nhà ở phía Đông đường 3/2		21.610.190.575		20.872.468.936
- Khu Hải Đăng P12 (49ha)		450.201.649.852		344.051.220.248
- 10.000m ² đất Ngọc Tước		372.906.718		372.906.718
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P9, VT		4.572.473.908		3.725.383.831

(*) Chi phí SX, KD dở dang	30/09/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Khu nhà ở phía Tây 3/2	107.213.021.797	91.637.467.185
- Khu nhà ở ecotown Phú Mỹ (63.400m ²)	41.681.725.888	72.436.415.589
- Khu du lịch Đại Dương P11	10.547.891.608	4.163.924.647
- Khu nhà ở xã hội Phú Mỹ	6.641.087.820	4.737.185.739
- Công trình nhận thầu xây lắp	172.964.546	172.964.546
- Khác	-	81.782.055
	792.116.429.340	577.062.308.331

(**) Hàng hóa bất động sản	30/09/2019	01/01/2019
	VND	VND
+ Chung cư lô A, 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	38.657.315.466	4.382.678.374
+ Bất động sản đầu tư CC Lô A, 199 NKKN	1.095.669.593	42.938.460.316
+ Khu đô thị mới Phú Mỹ	4.616.523.889	4.773.122.850
+ Khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa (01 nền)	185.472.000	185.472.000
+ Chung cư Bình An	-	2.358.157.666
+ Chung cư Bình Giả	10.912.804.541	10.912.804.541
	55.467.785.489	65.550.695.747

7. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	30/09/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	956.598.669	956.598.669
- Cụm tiêu thụ CN & ĐT Phước Thắng	36.122.425.059	36.049.382.129
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	98.170.593.144	99.302.877.715
- Chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	1.609.090.909
- Khu sinh thái Vung Tau Wonderland	5.033.695.188	5.033.695.188
- Chung cư Thống Nhất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (2.641,1m ²)	43.871.307.774	43.615.740.433
- Đất Bãi Dâu núi lớn 13.500 m ²	67.820.434.723	-
- 7.591,6m ² đất Phường 11 (Trạm Bê Tông)	13.546.907.871	13.546.907.871
Cộng	267.131.053.337	200.114.292.914

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình.

Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 33)

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	2.180.000.000	228.800.000	2.408.800.000
Tăng/ giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	2.180.000.000	228.800.000	2.408.800.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	57.200.000	57.200.000
Khấu hao trong kỳ	-	21.450.000	21.450.000
Số dư cuối kỳ	-	78.650.000	78.650.000
Giá trị còn lại			
- Tại ngày đầu năm	2.180.000.000	171.600.000	2.351.600.000
- Tại ngày cuối kỳ	2.180.000.000	150.150.000	2.330.150.000

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	31.522.143.677	49.263.293.677
- Tăng/(giảm) trong kỳ		4.281.144.850	4.281.144.850
- 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		8.248.206.538	8.248.206.538
- Tăng/(giảm) trong kỳ		883.190.145	883.190.145
- Số dư cuối kỳ		9.131.396.683	9.131.396.683
Giá trị còn lại			
- Tại ngày đầu năm	17.741.150.000	23.273.937.139	41.015.087.139
- Tại ngày cuối kỳ	17.741.150.000	26.671.891.844	44.413.041.844

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2019 VND	01/01/2019 VND
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	47.055.452	5.027.440.049
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	-	1.895.234.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	3.471.938.000	8.045.439.181
Công ty CP Xây dựng và TM Cường Thịnh	4.127.168.187	1.823.621.885
Công ty TNHH Lotho Việt Nam	752.400.000	752.400.000
Công ty TNHH Thiết bị điện VNEC	2.793.882.011	-
Công ty CP ĐTXD Đại Thành Long	1.058.905.884	-
Các nhà cung cấp khác	2.342.371.396	3.224.273.789
Cộng	14.593.720.930	20.768.408.904
Phải trả người bán là các bên liên quan	3.518.993.452	14.968.113.230
Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco	47.055.452	5.027.440.049
Công ty CP XD - Bất động sản Hodeco	-	1.895.234.000
Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco	3.471.938.000	8.045.439.181

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2019 VND	01/01/2019 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	
Các khách hàng mua bất động sản	47.915.269.777	47.915.269.777	24.625.563.901
Các khách hàng khác	-	-	89.789.800
Cộng:	47.915.269.777	47.915.269.777	24.715.353.701

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2019	Số phải nộp trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ		30/09/2019
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế Giá trị gia tăng	7.172.258.184	3.726.279.664	10.753.618.167	144.919.681		
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	22.398.141.034	14.263.289.613	23.066.815.745	13.594.614.902		
- Thuế Thu nhập cá nhân	387.558.804	1.841.982.094	2.112.672.614	116.868.284		
- Thuế nhà đất và Tiền thuê đất	-	334.355.941	334.355.941	-		
- Các loại thuế khác	-	521.935.777	521.935.777	-		
- Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	1.419.891.256	1.419.891.256	-		
Cộng:	29.957.958.022	22.107.734.345	38.209.289.500	13.856.402.867		

	30/09/2019	01/01/2019
	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
- Chung cư 18 tầng Phú Mỹ	-	717.733.088
- Chung cư lô A - 199 NKKN	151.906.354	716.086.658
- Chung cư lô B - 199 NKKN	356.016.431	356.016.431
- Chung cư Bình An	-	3.393.206
- Khu dân cư Phú Mỹ	440.426.653	789.016.351
- Chung cư Thi Sách	-	327.817.273
- Phải trả ngắn hạn khác	166.772.202	-
Cộng:	2.841.881.185	4.636.822.552

	30/09/2019	01/01/2019
	VND	VND
15. Phải trả ngắn hạn khác		
- Kinh phí công đoàn	7.018.000	6.173.964
- Bảo hiểm xã hội, y tế	4.113.991	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.103.000.000	5.174.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	207.705.078.675	94.534.332.535
Trong đó: Một số khoản phải trả có giá trị lớn:	207.705.078.675	94.534.332.535
<i>Cty CP XD Tân Bình</i>	151.902.649	151.902.649
<i>Công ty CP Phát triển nhà Gia Phát ⁽ⁱ⁾</i>	178.691.063.000	66.077.340.000
<i>Đặng Văn Tàu-Góp vốn LD DA 34.939m2, P10</i>	13.440.443.284	13.440.443.284
<i>Đặng Văn Tàu-Nộp tiền SDĐ Ngọc Tước 2</i>	828.487.000	828.487.000
<i>Kinh phí bảo trì CC Lô BNKKN</i>	-	5.049.300
<i>Kinh phí bảo trì CC Lô A NKKN</i>	186.209.339	91.002.059
<i>Kinh phí bảo trì Chung cư Bình An, P.10, VT</i>	-	5.178.972.610
<i>Kinh phí bảo trì Chung cư Bình Giã, P.8, VT</i>	6.136.542.303	6.048.195.857
<i>Các khoản phải trả phải nộp khác</i>	8.270.431.100	2.712.939.776
Cộng:	212.819.210.666	99.714.506.499

(i) Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Gia Phát tạm ứng tiền góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 334/2018/HĐHTĐT-HDC/GP ngày 10/10/2018 về dự án Ecotown Phú Mỹ.

16. Các khoản vay và nợ thuê tài chính

a) Vay ngắn hạn

	30/09/2019	Trong kỳ	01/01/2019
	VND	VND	VND
	Giá trị	Tăng/ Giảm	Giá trị
Vay ngắn hạn			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽ⁱ⁾	359.291.529.594	138.109.555.205	221.181.974.389
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽ⁱⁱ⁾	67.557.226.266	18.176.620.320	49.380.605.946
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽ⁱⁱⁱ⁾	13.928.667.714	(29.611.732.286)	43.540.400.000
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ^(iv)	20.990.466.698	(36.970.501.745)	57.960.968.443
Ngân hàng TNHH Lương Gia ^(v)	48.000.000.000	2.700.000.000	45.300.000.000
Công ty TNHH Lương Gia ^(v)	25.000.000.000	-	25.000.000.000
Vay các cá nhân khác ^(vi)	183.815.168.916	183.815.168.916	
Vay dài hạn đến hạn trả			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu ^(vii)	101.338.131.302	20.568.289.985	80.769.841.317
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ^(viii)	44.000.000.014	26.000.000.014	18.000.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ^(ix)	14.896.795.288	(2.480.868.426)	17.377.663.714
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ^(x)	4.333.336.000	(4.000.000.001)	8.333.336.001
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ^(xi)	36.968.000.000	(90.841.602)	37.058.841.602
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ^(xi)	1.140.000.000	1.140.000.000	
Cộng	460.629.660.896	158.677.845.190	301.951.815.706

- (1) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu
Hợp đồng vay số 01/2017/600346/HĐTD ngày 31/08/2017; Thời hạn cấp tín dụng: Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 31/08/2018. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hạn mức vay: 80.000.000.000 đồng; Lãi suất: 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 01/2018/600346/HĐTD ngày 17/10/2018; Thời hạn cấp tín dụng: Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 16/10/2019; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức vay: 80.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 8,7%/năm đến 9%/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: 301.191.932.830 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2019: 67.557.226.266 đồng.

(1/1) 01/10/2019

- (2) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 01-2019/VCB-HDC ngày 20/05/2019; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 20/05/2020; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Hạn mức vay 20.000.000.000 đồng; Mục đích vay: tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Lãi suất: 8%/năm; Tài sản đảm bảo tiền vay: Lô H1, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 13.706.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2019 là: 13.928.667.714 đồng.
- (3) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 04/2018/HĐHM ngày 08/08/2018; Hạn mức vay 100.000.000.000 đồng; Thời hạn rút vốn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày 08/08/2018; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất: từ 8,6%/năm đến 9,9%/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 Thắng Tam, Tp. Vũng Tàu; Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 81 tại phường 12, Tp. Vũng Tàu; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 74.000.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2019 là: 20.990.466.698 đồng.
- (4) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu theo hợp đồng cấp tín dụng số VTA.DN.775.051118 ngày 07/11/2018; Hạn mức vay: 48.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân; 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 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: 69.152.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2019: 48.000.000.000 đồng.
- (5) 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/PLHĐ-PTN ngày 26/04/2019; Số tiền vay: 25.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 25/05/2018 đến ngày 24/05/2019, gia hạn thêm 1 năm đến ngày 24/05/2020; 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.
- (6) Là khoản vay ngắn hạn của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Số tiền vay: 137.083.000.000 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: từ 9%-10%/năm nhận 1 lần khi hết kỳ hạn vay; Tài sản đảm bảo: Không.
Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2019 :183.815.168.916 đồng.
- (7) 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 30/09/2019: 16.482.916.035 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.000.000.014 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 30/09/2019: 213.718.272.368 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 28.000.000.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.

- (8) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
Hợp đồng tín dụng số: 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/ĐĐ; Số dư nợ gốc tại ngày 30/09/2019: 4.262.800.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 4.262.800.000 đồng).
- 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 hợp đồng tiền gửi của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/09/2019: 23.214.657.292 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 10.633.995.288 đồng).
- Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 37.888.000.000 đồng.
- (9) 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 59, tờ bản đồ số 58, phường 11, Tp Vũng Tàu; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 21.090.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2019: 7.583.330.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 4.333.336.000 đồng).
- (10) 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; Thời hạn rút vốn: đến hết ngày 06/01/2020; 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 30/09/2019: 130.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 22.500.000.000 đồng).
- Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 2016-ĐTĐA/BG-HDC ngày 29/06/2016; Hạn mức cho vay 95.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9%/năm đến 9,5%/năm; 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 Giả Resident" phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; 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; Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2019: 14.468.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 14.468.000.000 đồng).
- Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 315.663.000.000 đồng.
- (11) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019; Hạn mức vay: 250.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan tới đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ giai đoạn 1; Lãi suất 10,55%/năm; Thời hạn cho vay 07 năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 701.079.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2019: 20.234.579.649 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 1.140.000.000 đồng).

RIIP / 10/11

b) Vay dài hạn	30/09/2019	Trong kỳ	01/01/2019
	VND	VND	VND
	Giá trị	Tăng/ giảm	Giá trị
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽ⁱ⁾	186.201.188.389	53.431.272.354	132.769.916.035
Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu ⁽ⁱⁱ⁾	12.580.662.004	(16.755.016.858)	29.335.678.862
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ⁽ⁱⁱⁱ⁾	3.249.994.000	749.998.001	2.499.995.999
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ^(iv)	202.741.580.238	72.741.580.238	130.000.000.000
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ^(v)	56.983.338.529	56.983.338.529	-
Cộng	461.756.763.160	167.151.172.264	294.605.590.896

i. 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 30/09/2019: 16.482.916.035 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 16.000.000.014 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 30/09/2019: 213.718.272.368 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 28.000.000.000 đồng).
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 301.191.932.830 đồng.

ii. Ngân hàng TMCP Phương Đông, CN Vũng Tàu
Hợp đồng tín dụng số 0028/2016/HĐTD-DN ngày 22/07/2016; Hạn mức cho vay 80.916.850.000 đồng; Lãi suất 10%/năm trong 12 tháng đầu và điều chỉnh 6 tháng/1 lần, thời hạn vay 66 tháng; Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản, quyền sử dụng đất các dự án và hợp đồng tiền gửi của Công ty; Số dư nợ gốc tại ngày 30/09/2019: 23.214.657.292 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 10.633.995.288 đồng).
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 37.888.000.000 đồng.

iii. 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 59, tờ bản đồ số 58, phường 11, Tp Vũng Tàu; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 21.090.000.000 đồng; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2019: 7.583.330.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 4.333.336.000 đồng).

- iv. 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; Thời hạn rút vốn: đến hết ngày 06/01/2020; 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 30/09/2019: 130.000.000.000 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 22.500.000.000 đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 315.663.000.000 đồng.
Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TD ngày 20/5/2019. Hạn mức cho vay 130.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,6% năm; Thời hạn vay 72 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 giai đoạn 2; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2019: 66.023.580.238 đồng.
Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TD ngày 06/6/2019. Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng; Lãi suất: từ 9,6% năm; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích: Thanh toán chi phí chuẩn bị đất đai 13.287,2m² đất Trần Phú, Tp Vũng Tàu ; Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2019: 29.218.000.000 đồng.
- v. Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu: theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HBTĐH.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 30/09/2019: 56.983.338.529 đồng (trong đó, vay dài hạn đến hạn trả là: 1.140.000.000 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 34)

	<u>30/09/2019</u> VND	<u>01/01/2019</u> VND
17.2. Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	504.312.670.000	504.312.670.000
+ Vốn góp tăng trong năm	74.931.730.000	
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	579.244.400.000	504.312.670.000
+ Cổ phiếu quỹ	(8.290.500)	(7.997.061.861)
	<u>30/09/2019</u> Cổ phần	<u>01/01/2019</u> Cổ phần
17.3. Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	57.924.440	50.431.267
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	57.924.440	50.431.267
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	57.924.440	50.431.267
Cổ phiếu quỹ	829	476.780
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	57.923.611	49.954.487
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	57.923.611	49.954.487
- 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.

	<u>Quý 3/2019</u> VND	<u>Quý 3/2018</u> VND
01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
+ Doanh thu bất động sản	110.557.054.888	34.856.377.155
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.885.366.481	5.420.707.660
+ Doanh thu xây dựng	-	-
Cộng:	<u><u>116.442.421.369</u></u>	<u><u>40.277.084.815</u></u>

	Quý 3/2019 VND	Quý 3/2018 VND
02. Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	5.885.366.481	5.420.707.660
- Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	-	-
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	110.557.054.888	34.856.377.155
Cộng:	116.442.421.369	40.277.084.815
	Quý 3/2019 VND	Quý 3/2018 VND
03. Giá vốn hàng bán		
- Giá vốn của hàng hóa BĐS đã cung cấp	74.923.848.303	27.100.132.428
- Giá vốn XD	-	-
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.688.992.843	2.713.622.903
Cộng:	77.612.841.146	29.813.755.331
	Quý 3/2019 VND	Quý 3/2018 VND
04. Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	87.824.493	976.628.505
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, cổ phiếu	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.599.361.000	1.630.466.400
- Lãi bán hàng trả chậm	26.251.944	46.260.195
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	138.961	89.542
Cộng:	1.713.576.398	2.653.444.642
	Quý 3/2019 VND	Quý 3/2018 VND
05. Chi phí tài chính		
- Chi phí lãi vay	3.024.209.833	2.322.481.611
- Dự phòng giảm giá khoản đầu tư ngắn hạn	49.600	6.200
Cộng:	3.024.259.433	2.322.487.811

	<u>Quý 3/2019</u> VND	<u>Quý 3/2018</u> VND
06. Thu nhập khác		
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	245.454.545	-
- Các khoản khác	5.075.452	20.000.000
Cộng:	<u><u>250.529.997</u></u>	<u><u>20.000.000</u></u>

	<u>Quý 3/2019</u> VND	<u>Quý 3/2018</u> VND
07. Chi phí khác		
- Giá trị còn lại TSCĐ và CP thanh lý, nhượng bán TSCĐ	63.262.500	-
- Các khoản bị phạt	83.635.995	-
- Các khoản khác	442.106	217.251.239
Cộng:	<u><u>147.340.601</u></u>	<u><u>217.251.239</u></u>

	<u>Quý 3/2019</u> VND	<u>Quý 3/2018</u> VND
08. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
- Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	189.118.436	343.478.892
- Chi phí nhân công	4.603.252.649	4.310.980.800
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	877.252.665	857.868.104
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	560.180.696	617.325.452
- Chi phí khác bằng tiền	6.101.191.581	7.903.976.117
Cộng:	<u><u>12.330.996.027</u></u>	<u><u>14.033.629.365</u></u>

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.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tầng 3 Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P7, TP. Vũng Tàu

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2019 đến 30/09/2019

- 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.

Quý 3/2019 – Đơn vị tính: đồng

	KD Bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	110.557.054.888	-	5.885.366.481	116.442.421.369
Chi phí bộ phận	(74.923.848.303)	-	(2.688.992.843)	(77.612.841.146)
Kết quả kinh doanh bộ phận	35.633.206.585	-	3.196.373.638	38.829.580.223
Doanh thu tài chính				1.713.576.398
Chi phí tài chính				(3.024.259.433)
Chi phí bán hàng				(1.366.588.794)
Chi phí quản lý DN				(6.352.798.349)
Thu nhập khác				250.529.997
Chi phí khác				(147.340.601)
Thuế TNDN				(5.765.275.246)
Lợi nhuận sau thuế				24.137.424.195

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 2019, 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		10.706.328.318
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	4.125.166.982
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	4.432.517.974
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	2.148.643.362
- Phải trả về thi công xây dựng		(3.518.993.452)
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	(47.055.452)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	(3.471.938.000)

3. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận

Nội dung	Q3/2018	Q3/2019	Chênh lệch
Doanh thu	40.277.084.815	116.442.421.369	76.165.336.554
Lợi nhuận sau thuế TNDN	4.684.458.976	24.137.424.195	19.452.965.219

Doanh thu riêng quý 3/2019 tăng 189,1%; lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 415,27% so với cùng kỳ liền năm trước, nguyên nhân:

Doanh thu và lợi nhuận quý 3 năm 2019 được ghi nhận phần lớn từ dự án Ecotown Phú Mỹ và dự án Fusion Suites Vũng Tàu. Trong khi đó doanh thu riêng 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. Vì vậy, doanh thu và lợi nhuận riêng quý 3 năm 2019 tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 10 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Lê Viết Liên

PHỤ LỤC 01

Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

STT	Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quân lý	Tổng cộng
I	NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH					
1	Số dư đầu năm	37.250.966.727	15.961.994.832	5.570.259.268	2.372.143.826	61.155.364.653
2	Số tăng trong kỳ	101.236.500	-	3.675.096.364	323.837.932	4.100.170.796
	- Mua sắm mới	101.236.500	-	3.675.096.364	323.837.932	4.100.170.796
	- Xây dựng mới	-	-	-	-	-
3	Giảm trong kỳ	-	-	(800.102.602)	-	(800.102.602)
	- Nhượng bán	-	-	(800.102.602)	-	(800.102.602)
	- Giảm khác	-	-	-	-	-
4	Số dư cuối kỳ	37.352.203.227	15.961.994.832	8.445.253.030	2.695.981.758	64.455.432.847
II	GIÁ TRỊ HAO MÓN LUY KẾ					
1	Số dư đầu năm	17.223.210.589	15.958.419.270	3.532.224.525	1.411.461.165	38.125.315.549
	Khấu hao trong kỳ	1.047.573.158	3.525.562	377.592.304	264.057.751	1.692.748.775
	Tăng/(giảm) trong kỳ	(557.999)	50.000	(800.102.602)	-	(800.610.601)
2	Số dư cuối kỳ	18.270.225.748	15.961.994.832	3.109.714.227	1.675.518.916	39.017.453.723
III	GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH					
	Tại ngày đầu năm	20.027.756.138	3.575.562	2.038.034.743	960.682.661	23.030.049.104
	Tại ngày cuối kỳ	19.081.977.479	-	5.335.538.803	1.020.462.842	25.437.979.124



PHỤ LỤC 02
VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
SỐ DƯ ĐẦU NĂM TRƯỚC	450.789.260.000	92.782.616.738	(10.790.000)	69.585.227.335	82.382.696.994	695.529.011.067
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	103.415.850.873	103.415.850.873
- Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(7.986.271.861)	-	-	(7.986.271.861)
- Trả cổ tức bằng cp 12% năm 2017	53.523.410.000	-	-	-	(53.523.410.000)	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	8.007.037.163	(18.414.877.326)	(10.407.840.163)
- Biến động khác	-	-	-	-	-	-
SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY	504.312.670.000	92.782.616.738	(7.997.061.861)	77.592.264.498	113.860.260.541	780.550.749.916
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	61.279.244.305	37.141.820.110
- Phát hành cổ tức 15% cổ phiếu ⁽ⁱ⁾	74.931.730.000	-	-	-	(74.931.730.000)	-
- Thưởng cổ phiếu ESOP từ CP quỹ ⁽ⁱⁱ⁾	-	(7.997.061.861)	7.997.061.861	-	-	-
- Mua CP lẻ làm CP quỹ ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	(8.290.500)	-	-	(8.290.500)
- Trích lập các quỹ ⁽ⁱ⁾	-	-	-	10.341.585.087	(21.717.328.683)	(11.375.743.596)
- Biến động khác	-	-	-	-	-	-
SỐ DƯ CUỐI KỲ	579.244.400.000	84.785.554.877	(8.290.500)	87.933.849.585	78.490.446.163	830.445.960.125

(i) Công ty phân phối lợi nhuận năm 2018 theo nghị quyết đại hội cổ đông thường niên số 26/NQ.ĐHCD ngày 20/4/2019

(ii) Công ty phát hành cổ phiếu để chia cổ tức năm 2018 cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 15% và mua lại cổ phiếu lẻ làm cổ phiếu quỹ từ việc chi trả cổ tức theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 28/NQ.ĐHCD ngày 23/4/2019.

Và Công ty dùng 476.780 cổ phiếu quỹ để chia thưởng (không thu tiền) cho cán bộ công nhân viên Công ty.



