

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 3 - 2016

Vũng Tàu, tháng 10/2016

NỘI DUNG

	Trang
✦ Bảng cân đối kế toán	<i>01 – 03</i>
✦ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	<i>04</i>
✦ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	<i>05-06</i>
✦ Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	<i>07 - 24</i>
Phụ lục 01 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình	<i>25</i>
Phụ lục 02 – Vốn chủ sở hữu	<i>26</i>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2016	01/01/2016 ^(*)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.131.414.895.194	1.051.811.342.294
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	7.205.640.078	15.276.807.033
1. Tiền	111		7.205.640.078	15.276.807.033
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	2.957.948.702	2.611.451.702
1. Chứng khoán kinh doanh	121		4.976.094.866	4.976.094.866
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD	122		(2.018.146.164)	(2.364.643.164)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	218.990.130.634	185.987.391.013
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		115.598.325.288	92.197.796.285
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		30.420.297.139	21.726.091.850
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		77.742.758.207	76.834.752.878
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.771.250.000)	(4.771.250.000)
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	896.626.661.376	847.935.692.546
1. Hàng tồn kho	141		896.626.661.376	847.935.692.546
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.634.514.404	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.634.514.404	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		109.307.783.438	109.627.508.970
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		32.082.999.102	31.777.266.315
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	24.991.981.102	24.915.048.315
- Nguyên giá	222		58.428.824.016	57.091.639.881
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(33.436.842.914)	(32.176.591.566)
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.6	7.091.018.000	6.862.218.000
- Nguyên giá	228		7.091.018.000	6.862.218.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-

Ghi chú: (*) Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2016 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 chuyển sang.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2016	01/01/2016 ^(*)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.7	35.170.482.246	35.756.680.944
- Nguyên giá	231		41.189.097.935	41.189.097.935
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.018.615.689)	(5.432.416.991)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	42.037.871.335	42.037.871.335
1. Đầu tư vào công ty con	251		19.650.000.000	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		16.787.871.335	16.787.871.335
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		16.430.755	55.690.376
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		16.430.755	55.690.376
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.240.722.678.632	1.161.438.851.264

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2016	01/01/2016 ^(*)
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		625.000.973.196	546.327.294.808
I. Nợ ngắn hạn	310		337.875.866.759	377.590.889.773
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	20.551.751.040	28.116.334.859
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	77.545.419.289	48.917.247.691
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	2.006.854.944	16.483.589.237
4. Phải trả người lao động	314		308.862.250	1.607.938.735
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	2.996.236.687	2.432.903.772
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		33.930.455	60.339.545
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	50.645.915.063	49.270.755.461
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13a	183.740.454.775	232.351.078.721
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		46.442.256	(1.649.298.248)
II. Nợ dài hạn	330		287.125.106.437	168.736.405.035
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	337		805.500.000	805.500.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13b	286.319.606.437	167.930.905.035

Ghi chú: (*) Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2016 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 chuyển sang.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2016	01/01/2016 ^(*)
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		615.721.705.436	615.111.556.456
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	615.721.705.436	615.111.556.456
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		411.131.990.000	411.131.990.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		411.131.990.000	411.131.990.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		87.832.553.852	87.832.553.852
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(14.368.463.616)	(21.231.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		63.867.227.335	59.131.562.831
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		67.258.397.865	57.036.680.773
- LNST CPP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		47.091.785.315	9.680.035.736
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		20.166.612.550	47.356.645.037
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		1.240.722.678.632	1.161.438.851.264

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh



Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 12 tháng 10 năm 2016

Ghi chú: (*) Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2016 Công ty lấy số liệu đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 chuyển sang.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH – QUÝ III NĂM 2016

Đơn vị tính: ĐVN

STT	Chỉ tiêu	Mã số	T.M	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2016	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2015
1	Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	01	VI.01	73.300.923.823	72.076.029.967	209.023.571.592	209.287.730.667
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	602.914.392	-	1.964.165.910
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.03	73.300.923.823	71.473.115.575	209.023.571.592	207.323.564.757
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.04	59.255.740.141	55.877.608.403	168.133.555.353	158.311.105.793
5	Lợi nhuận về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14.045.183.682	15.595.507.172	40.890.016.239	49.012.458.964
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	1.617.843.092	744.639.388	2.784.776.707	4.337.400.956
7	Chi phí tài chính	22	VI.06	2.185.451.713	2.725.507.055	5.509.005.093	10.482.419.503
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1.761.860.313	2.032.265.055	5.855.502.093	10.885.790.003
8	Chi phí bán hàng	24		913.108.277	383.556.200	2.842.685.479	1.145.942.200
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4.444.327.549	4.975.673.744	12.961.550.816	15.327.587.045
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	30		8.120.139.235	8.255.409.561	22.361.551.558	26.393.911.172
11	Thu nhập khác	31		-	-	19.521.849	172.688.368
12	Chi phí khác	32	VI.07	21.393.941	30.381.845	28.478.596	1.253.262.170
13	Lợi nhuận khác	40		(21.393.941)	(30.381.845)	(8.956.747)	(1.080.573.802)
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.098.745.294	8.225.027.716	22.352.594.811	25.313.337.370
15	Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51		1.010.646.019	1.673.925.260	2.185.982.261	4.995.428.033
16	Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	60	VI.9	7.088.099.275	6.551.102.456	20.166.612.550	20.317.909.337

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập ngày 15 tháng 10 năm 2016

Tổng Giám đốc





Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/09/2016

Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		22.352.594.811	25.313.337.370
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.846.450.046	1.867.725.446
- Các khoản dự phòng	03		(346.497.000)	(403.370.500)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.735.121.707)	(3.747.879.878)
- Chi phí lãi vay	06		5.855.502.093	10.885.790.003
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		26.972.928.243	33.915.602.441
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(39.067.035.265)	(224.612.484)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(48.690.968.830)	5.041.466.402
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		15.055.174.173	(99.068.145.743)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		39.259.621	(55.812.383)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	869.342.898
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.855.502.093)	(12.466.790.003)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9.611.514.766)	(598.634.572)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		109.466.297	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.622.956.747)	(1.564.589.590)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(64.671.149.367)	(74.152.173.034)
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		(1.565.984.135)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.735.121.707	3.747.879.878
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.169.137.572	3.747.879.878

III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(14.347.232.616)	(21.231.000)
2. Tiền thu từ đi vay	33	304.790.327.647	245.810.472.539
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(235.012.250.191)	(193.306.390.325)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	55.430.844.840	52.482.851.214
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(8.071.166.955)	(17.921.441.942)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	15.276.807.033	23.770.356.359
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	7.205.640.078	5.848.914.417

Lập, ngày 14 tháng 10 năm 2016

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh



Tổng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận

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. Ngày 17/07/2012 đăng ký thay đổi lần thứ 19.

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: 411.131.990.000 đồng.

II. KỶ 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.

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	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 06 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu 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

	30/09/2016			01/01/2016		
	VND			VND		
1. Tiền và các khoản tương đương tiền						
- Tiền mặt	2.738.411.973			1.551.000.033		
- Tiền gửi ngân hàng	4.467.228.105			13.725.807.000		
- Các khoản tương đương tiền	-			-		
Cộng:	7.205.640.078			15.276.807.033		
2. Các khoản đầu tư tài chính						
a/ Chứng khoán kinh doanh						
	30/09/2016			01/01/2016		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	4.976.094.866	2.957.948.702	(2.018.146.164)	4.976.094.866	2.611.451.702	(2.364.643.164)
b/ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30/09/2016			01/01/2016		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý		Giá gốc	Giá trị hợp lý	
- Đầu tư vào đơn vị khác	16.787.871.335	16.787.871.335		16.787.871.335	16.787.871.335	
Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức (850.000 CP)	8.500.000.000	8.500.000.000		8.500.000.000	8.500.000.000	
Cty CP cấp nước BR-VT (346.495CP)	2.937.871.335	2.937.871.335		2.937.871.335	2.937.871.335	
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 Cty con; Cty liên doanh, liên kết						
		Mối quan hệ		30/09/2016	01/01/2016	
				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 Đầu tư và XD HODECO (35%)		Cty L.doanh, liên kết		5.600.000.000	5.600.000.000	

^(*) Số lượng cổ phần tại ngày 30/6/2016 của Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế là 550.000 cổ phần; tại ngày 30/09/2016 là: 605.000 CP, lý do tăng: trả cổ tức 10% bằng cổ phiếu năm 2015.

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	218.990.130.634	185.987.391.013
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	115.598.325.288	92.197.796.285
+ Khu dân cư Phú Mỹ	30.556.999.120	36.768.664.801
+ Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2	21.213.195.370	26.504.564.954
+ Chung cư 18 tầng – Phú Mỹ	23.857.182.416	-
+ Chung cư Bình An – Phường 10	18.090.329.993	-
+ Phải thu khác	21.880.618.389	28.924.566.530
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	30.420.297.139	21.726.091.850
- Các khoản phải thu khác:		
+ Phải thu khác	77.742.758.207	76.834.752.878
- Dự phòng phải thu khó đòi	(4.771.250.000)	(4.771.250.000)
Cộng phải thu khác:	72.971.508.207	72.063.502.878
	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
4. Hàng tồn kho		
- Nguyên liệu, vật liệu	37.097.230	-
- Công cụ, dụng cụ	148.727.226	153.905.050
- Chi phí SX, KD dở dang	890.856.606.426	763.301.353.412
Cao ốc văn phòng số 2 Trương Công Định	9.462.345.581	6.258.434.000
Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	1.050.237.760	1.050.233.760
Chung cư Bình Giã P8	99.222.134.441	48.964.995.985
Chung cư Lô A 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	43.400.865.876	43.367.279.282
Chung cư Bình An, phường 10, VT	113.683.051.674	60.213.572.444
Cụm tiểu thủ CN & ĐT Phước Thắng	36.550.057.812	36.039.684.310
Đường số 11 nối dài, vỉa hè PHT	353.242.337	353.242.337
Đồi 2 Phường 10	7.688.428.437	8.257.056.236
Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	17.876.411.466	16.842.097.625
Khu nhà ở Gò Sao Q.12, TP.HCM	24.855.967.836	23.376.391.799
Khu dân cư Phú Mỹ	64.802.116.237	74.585.076.652
Khu nhà ở và dịch vụ công cộng P12	145.253.670.876	129.788.257.580
Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	97.401.761.705	93.219.655.029
10.000m2 đất Ngọc Tước	372.906.718	372.906.718
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P9, VT	2.512.962.382	3.543.549.930
Chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	1.609.090.909
Khu nhà ở phía Tây 3/2	64.944.309.095	62.558.678.493
Chung cư đường Thi Sách	72.665.933.681	70.407.100.384
Khu sinh thái Vung Tau Wonderland	4.614.935.188	4.614.935.188

Khu nhà ở công nhân Phú Mỹ (63.400m ²)	42.595.371.886	42.035.296.475
Khu đất Mỹ Xuân, Tân Thành (33.521m ²)	2.880.734.000	2.880.734.000
Chung cư Thống Nhất – Phường 3	35.380.184.521	30.506.248.631
Công trình nhận thầu xây lắp	1.063.555.455	1.604.613.528
Khác	616.330.553	852.222.117
- Thành phẩm	-	-
- Hàng hóa bất động sản	5.573.531.259	84.472.725.680
+ Chung cư lô A, 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	5.388.059.259	7.545.064.512
+ Chung cư 18 tầng Khu đô thị Phú Mỹ	-	76.742.189.168
+ Khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa (01 nền)	185.472.000	185.472.000
- Hàng hóa khác	10.699.235	7.708.404
Cộng giá gốc hàng tồn kho:	896.626.661.376	847.935.692.546
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho:	896.626.661.376	847.935.692.546

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

Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 25)

6. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Chương trình phần mềm	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình			
<i>Số dư đầu năm</i>	-	6.862.218.000	6.862.218.000
- Tăng trong kỳ	228.800.000		
- Giảm trong kỳ			
<i>Số dư cuối kỳ</i>	228.800.000	6.862.218.000	7.091.018.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
<i>Số dư đầu năm</i>	-	-	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	-	-	-
- Tại ngày đầu năm	-	6.862.218.000	6.862.218.000
- Tại ngày cuối kỳ	228.800.000	6.862.218.000	7.091.018.000

7. Tăng giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Nguyên giá BĐS đầu tư	41.189.097.935			41.189.097.935
- Quyền sử dụng đất	17.741.150.000	-	-	17.741.150.000
- Nhà	23.447.947.935	-	-	23.447.947.935
Giá trị hao mòn lũy kế	5.432.416.991	586.198.698	-	6.018.615.689
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	5.432.416.991	586.198.698	-	6.018.615.689
Giá trị còn lại BĐS	35.756.680.944	(586.198.698)	-	35.170.482.246
- Quyền sử dụng đất	17.741.150.000	-	-	17.741.150.000
- Nhà	18.015.530.944	(586.198.698)	-	17.429.332.246

8. Phải trả người bán ngắn hạn	30/09/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP XD Phú Thịnh	1.342.858.975	1.342.858.975	1.342.858.975	1.342.858.975
Công ty CP Đầu tư XD Tân Bình	-	-	1.406.997.000	1.406.997.000
Công ty CP Xây dựng và TM Cường Thịnh	13.825.371.338	13.825.371.338	-	-
Các nhà cung cấp khác	1.868.597.475	1.868.597.475	1.218.715.725	1.218.715.725
Phải trả người bán là các bên liên quan	3.514.923.252	3.514.923.252	24.147.763.159	24.147.763.159
Công ty CP Bê tông & Xây lắp Hodeco	273.726.252	273.726.252	4.631.751.949	4.631.751.949
Công ty CP XD - Bất động sản Hodeco	3.241.197.000	3.241.197.000	3.241.197.000	3.241.197.000
Công ty CP Đầu tư - XD Hodeco	-	-	16.274.814.210	16.274.814.210
Cộng:	20.551.751.040	20.551.751.040	28.116.334.859	28.116.334.859

	30/09/2016 VND		01/01/2016 VND	
9. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Các khách hàng mua bất động sản	76.891.669.289	76.891.669.289	48.162.247.691	48.162.247.691
Các khách hàng khác	653.750.000	653.750.000	755.000.000	755.000.000
Cộng:	77.545.419.289	77.545.419.289	48.917.247.691	48.917.247.691

	01/01/2016 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	30/09/2016 VND
10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
- Thuế GTGT	6.567.352.705	818.005.032	7.195.303.645	190.054.092
- Thuế TNDN	9.161.213.323	2.185.982.261	9.611.514.766	1.735.680.818
- Thuế TNCN	755.023.209	1.574.828.307	2.248.731.482	81.120.034
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.136.909.017	1.136.909.017	-
Cộng:	16.483.589.237	5.715.724.617	20.192.458.910	2.006.854.944

	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
11. Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Khu 10.000 m ² Ngọc Tước P8	1.726.759.545	1.726.759.545
- Khu 16B Võ Thị Sáu	-	133.930.909
- Chung cư 18 tầng Phú Mỹ	566.493.527	-
- Chung cư lô B - 199 NKKK	479.233.318	479.233.318
- Chi phí trả trước khác	223.750.297	92.980.000
Cộng:	2.996.236.687	2.432.903.772

	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
12. Phải trả ngắn hạn khác		
- Kinh phí công đoàn	11.985.545	50.189.937
- Bảo hiểm xã hội, y tế	243.810.776	33.760.494
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	76.000.000	76.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	50.314.118.742	49.110.805.030
<i>Trong đó: Một số khoản phải trả có giá trị lớn:</i>		
Cty CP XD Tân Bình	46.513.173.934	46.395.987.743
Cty CP XD Tân Bình	4.160.767.339	4.160.767.339
Đặng Văn Tàu-Góp vốn LD 34.939m ² , P10	13.440.443.284	13.440.443.284
Đặng Văn Tàu-Nộp tiền SĐĐ Ngọc Tước 2	828.487.000	828.487.000
Góp vốn dự án C.Cư Thi Sách, V.Tàu	14.254.607.000	14.504.607.000
Bảo trì chung cư lô B, 199 NKKK	8.645.690.912	8.578.294.562
Bảo trì chung cư lô A, 199 NKKK	5.183.178.399	4.883.388.558
Cộng:	50.645.915.063	49.270.755.461

	30/09/2016 VND	Tăng/giảm trong kỳ VND	01/01/2016 VND
13. Các khoản vay và nợ thuê tài chính			
a/ Vay ngắn hạn	183.740.454.775	(48.610.623.946)	232.351.078.721
- Vay ngắn hạn	158.740.454.775	(48.610.623.946)	207.351.078.721
+ Ngân hàng TMCP Á Châu-CNV ⁽¹⁾	33.150.000.000	(6.850.000.000)	40.000.000.000
+ Ngân hàng BIDV CN VT ⁽²⁾	40.403.068.260	(21.722.852.644)	62.125.920.904
+ Ngân hàng Vietcombank CN VT ⁽³⁾	35.210.000.000	(32.425.193.817)	67.635.193.817
+ Ngân hàng Liên doanh Việt Nga ⁽⁴⁾	49.977.386.515	12.387.422.515	37.589.964.000
- Vay đối tượng khác ⁽⁵⁾	25.000.000.000	-	25.000.000.000

	30/09/2016	Tăng/giảm trong kỳ	01/01/2016
	VND	VND	VND
b/ Vay dài hạn	286.319.606.437	118.388.701.402	167.930.905.035
- Vay ngân hàng	286.319.606.437	121.088.701.402	165.230.905.035
+ ACB CN Vũng Tàu ⁽⁶⁾	13.000.000.000	13.000.000.000	-
+ Vietcombank CN Vũng Tàu ⁽⁷⁾	53.370.753.902	53.370.753.902	-
+ BIDV CN Vũng Tàu ⁽⁸⁾	145.679.355.035	24.200.000.000	121.479.355.035
+ OCB CN Vũng Tàu ⁽⁹⁾	62.269.497.500	33.517.947.500	28.751.550.000
+ Ngân hàng Liên doanh Việt Nga ⁽¹⁰⁾	12.000.000.000	(3.000.000.000)	15.000.000.000
- Vay đối tượng khác ⁽¹¹⁾	-	(2.700.000.000)	2.700.000.000

- (1) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Vũng Tàu theo Hợp đồng vay số VTA.DN.190.290615, ngày 03/07/2015, hạn mức: 35 tỷ đồng, Lãi suất: theo từng khế ước nhận nợ dao động từ 8% đến 9,5%/năm, thời hạn cho vay 12 tháng. Hình thức đảm bảo tiền vay: Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 64, Phường 11, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu và thửa đất số 01, tờ bản đồ số 65, Phường 11, TP.Vũng Tàu tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu thuộc QSD của Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa –Vũng Tàu, tổng giá trị tài sản: 45.467.000.000 đồng. Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2016: 33.150.000.000 đồng.
- (2) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Vũng Tàu theo Hợp đồng vay số 01/2015/600346/HĐTD ngày 03/07/2015 hạn mức cho vay 100.000.000.000 đồng đến ngày 30/06/2016, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ dao động từ 8,5% đến 9%, hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án; Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 309.340 triệu đồng. Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2016: 40.403.068.260 đồng.
- (3) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - Chi nhánh Vũng Tàu theo Hợp đồng vay số 2015/HDC-VCB/HM ngày 20/04/2015 và phụ lục hợp đồng tín dụng hạn mức số 2015/HDC-VCB/HM/PL01 ngày 13/05/2015. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ dao động từ 8,5% đến 9,5%/năm. Hạn mức cho vay 80.000.000.000 đồng, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ đến hết 31/12/2015, hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 81.289 triệu đồng. Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2016 là: 35.210.000.000 đồng.
- (4) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Vũng Tàu, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 002/2015/HĐHM ngày 19/06/2015, hạn mức cho vay 45 tỷ đồng. Lãi suất và thời hạn vay theo từng hợp đồng cụ thể tối đa 12 tháng, lãi suất vay từ 8,5% đến 9%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án. Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2016: 49.977.386.515 đồng.
- (5) Là khoản vay cá nhân: Hợp đồng số 72/HĐVV-PTN và số 73/HĐVV-PTN ngày 04/03/2016, thời gian vay từ ngày 04/03/2016 đến 03/03/2017; lãi suất 7,5%/năm. Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2016: 25.000.000.000 đồng.
- (6) Là khoản vay dài hạn từ ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số VTA.DN.781.120516 ngày 13 tháng 05 năm 2016. Hạn mức cho vay 110.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án. Dư nợ tại ngày 30/09/2016: 13.000.000.000 đồng.
- (7) Là khoản vay dài hạn từ ngân hàng TMCP Ngoại thương VN – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 2015/HDC-VCB/TL ngày 04 tháng 01 năm 2016. Hạn mức cho vay 150.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án. Dư nợ tại ngày 30/09/2016: 53.370.753.902 đồng.

- (8) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Vũng Tàu, Hợp đồng vay số 05/2013/HĐ ngày 17/10/2013, hạn mức cho vay 50.000.000.000 đồng. Lãi suất 11,5%/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 của các dự án; Hợp đồng vay số 01/2014/HĐTD ngày 15/01/2014, hạn mức cho vay 80.000.000.000 đồng. Lãi suất 11,5%/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 của các dự án với tổng giá trị tài sản đảm bảo: 309 tỷ đồng. Số dư nợ gốc tại ngày 30/09/2016: 145.679.355.035 đồng.
- (9) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông CN Vũng Tàu theo 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 06 tháng/lần, thời hạn vay 60 tháng. Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án với tổng giá trị tài sản đảm bảo: 44,8 tỷ đồng. Số dư nợ gốc tại ngày 30/09/2016: 62.269.497.500 đồng.
- (10) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Vũng Tàu, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 006/2015/HĐTDH.DN ngày 15/07/2015. Hạn mức cho vay 15.000.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng. Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án. Số dư nợ vay tại ngày 30/09/2016: 12.000.000.000 đồng.
- (11) Là khoản vay cá nhân dài hạn theo hợp đồng vay ngày 14/03/2013. Số tiền vay: 4.500.000.000, lãi suất 13,5%/năm, thời hạn trả ngày 14/03/2018, mục đích vay là sử dụng để đầu tư các dự án, tài sản đảm bảo: tín chấp. Đến ngày 30/09/2016 Công ty đã trả hết nợ gốc.

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

14.1. Vốn chủ sở hữu: (Phụ lục 02, trang 26)

	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
14.2. Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	411.131.990.000	411.131.990.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	411.131.990.000	411.131.990.000
+ Cổ phiếu quỹ	(14.368.463.616)	(21.231.000)
	30/09/2016 Cổ phần	01/01/2016 Cổ phần

14.3. Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	41.113.199	41.113.199
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.113.199	41.113.199
- Cổ phiếu phổ thông	41.113.199	41.113.199
Cổ phiếu quỹ ^(*)	1.036.103	2.123
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	40.077.096	41.111.076
- Cổ phiếu phổ thông	40.077.096	41.111.076
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

^(*) Số lượng cổ phiếu quỹ tăng (1.033.980 CP) do mua lại cổ phiếu của Công ty làm cổ phiếu quỹ theo Nghị quyết số 38.NQ.HĐQT ngày 14/7/2016 của Hội đồng quản trị đã được công bố thông tin.

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

	Quý 3/2016 VND	Quý 3/2015 VND
01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
+ Doanh thu bất động sản	67.851.229.222	57.049.612.271
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.288.274.601	5.298.371.147
+ Doanh thu xây dựng	161.420.000	9.728.046.549
Cộng:	73.300.923.823	72.076.029.967
	Quý 3/2016 VND	Quý 3/2015 VND
02. Các khoản giảm trừ doanh thu		
+ Chiết khấu thương mại	-	-
+ Giảm giá hàng bán	-	-
+ Hàng bán bị trả lại	-	602.914.392
+ Thuế GTGT phải nộp (PP trực tiếp)	-	-
+ Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-
+ Thuế xuất khẩu	-	-
Cộng:	-	602.914.392
	Quý 3/2016 VND	Quý 3/2015 VND
03. Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp d.vụ		
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	5.288.274.601	5.298.371.147
- Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	161.420.000	9.728.046.549
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	67.851.229.222	56.446.697.879
Cộng:	73.300.923.823	71.473.115.575
	Quý 3/2016 VND	Quý 3/2015 VND
04. Giá vốn hàng bán		
- Giá vốn của hàng hóa BĐS đã cung cấp	55.748.153.363	42.459.662.109
- Giá vốn xây dựng	161.420.000	9.644.545.455
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.346.166.778	3.773.400.839
Cộng:	59.255.740.141	55.877.608.403

	<u>Quý 3/2016</u> VND	<u>Quý 3/2015</u> VND
05. Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	141.348.092	4.315.388
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, cổ phiếu	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.452.000.000	546.700.000
- Lãi bán hàng trả chậm	24.495.000	-
- Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	193.624.000
Cộng:	<u>1.617.843.092</u>	<u>744.639.388</u>
	<u>Quý 3/2016</u> VND	<u>Quý 3/2015</u> VND
06. Chi phí tài chính		
- Chi phí lãi vay	1.761.860.313	2.032.265.055
- Chi phí hoạt động tài chính khác	423.591.400	693.242.000
Cộng:	<u>2.185.451.713</u>	<u>2.725.507.055</u>
	<u>Quý 3/2016</u> VND	<u>Quý 3/2015</u> VND
07. Chi phí khác		
- Giá trị còn lại TSCĐ và CP thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
- Lỗi do đánh giá lại tài sản	-	-
- Các khoản bị phạt	-	-
- Các khoản khác	21.393.941	30.381.845
Cộng:	<u>21.393.941</u>	<u>30.381.845</u>
	<u>Quý 3/2016</u> VND	<u>Quý 3/2015</u> VND
08. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
8.1 Chi phí vật liệu và dụng cụ	388.302.406	303.407.249
8.2 Chi phí nhân công	4.335.388.820	3.943.408.140
8.3 Chi phí khấu hao tài sản cố định	619.427.397	621.996.989
8.4 Chi phí dịch vụ mua ngoài	487.707.793	392.204.854
8.5 Chi phí khác bằng tiền	5.554.275.919	2.490.993.944
Cộng:	<u>11.385.102.335</u>	<u>7.752.011.176</u>

9. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và lợi nhuận sau thuế

	Quý 3/2016 VND	Quý 3/2015 VND
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.098.745.294	8.225.027.716
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác nhận lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Tổng thu nhập chịu Thuế	8.098.745.294	8.225.027.716
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.010.646.019	1.673.925.260
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-
- Lợi nhuận sau Thuế thu nhập Doanh nghiệp	7.088.099.275	6.551.102.456

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Báo cáo bộ phận chính yếu

a, Theo lĩnh vực kinh doanh:

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

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

	<i>Quý 3/2016 – Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	KD Bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	67.851.229.222	161.420.000	5.288.274.601	73.300.923.823
Chi phí bộ phận	(55.748.153.363)	(161.420.000)	(3.346.166.778)	(59.255.740.141)
Kết quả kinh doanh bộ phận	12.103.075.859	-	1.942.107.823	14.045.183.682
Doanh thu tài chính				1.617.843.092
Chi phí tài chính				(2.185.451.713)
Chi phí bán hàng				(913.108.277)
Chi phí quản lý DN				(4.033.895.731)
Thu nhập khác				-
Chi phí khác				(21.393.941)
Thuế TNDN				(1.010.646.019)
Lợi nhuận sau thuế				7.498.531.093

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 2016, 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	Giá trị giao dịch VND
Giao thầu thi công xây dựng		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	161.420.000
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	194.091.818

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
- Phải trả về thi công xây dựng		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	(273.726.252)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	(3.241.197.000)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	14.213.337.333
- Phải trả khác		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	30.000.000

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 10 năm 2016

Tổng Giám đốc



Đoàn Hữu Thuận

PHỤ LỤC 01
Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

STT	Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
I	NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH					
1	Số dư đầu năm	36.916.853.927	15.998.226.770	3.166.159.268	1.010.399.916	57.091.639.881
2	Số tăng trong kỳ	1.337.184.135	-	-	-	1.337.184.135
	- Mua sắm mới	-	-	-	-	-
	- Xây dựng mới	1.337.184.135	-	-	-	1.337.184.135
3	Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
	- Nhượng bán	-	-	-	-	-
	- Giảm khác	-	-	-	-	-
4	Số dư cuối kỳ	38.254.038.062	15.998.226.770	3.166.159.268	1.010.399.916	58.428.824.016
II	GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
1	Số dư đầu năm	12.924.009.145	15.919.018.989	2.533.688.214	799.875.218	32.176.591.566
2	Khấu hao trong kỳ	1.030.641.141	11.060.000	124.420.536	94.129.671	1.260.251.348
3	Tăng khác	-	-	-	-	-
4	Giảm khác	-	-	-	-	-
5	Số dư cuối kỳ	13.954.650.286	15.930.078.989	2.658.108.750	894.004.889	33.436.842.914
III	GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH					
1	Tại ngày đầu năm	23.992.844.782	79.207.781	632.471.054	210.524.698	24.915.048.315
2	Tại ngày cuối kỳ	24.299.387.776	68.147.781	508.050.518	116.395.027	24.991.981.102

PHỤ LỤC 02
VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu đến ngày 30/09/2016

	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	411.131.990.000	87.832.553.852	(15.290.000)	57.048.488.422	34.610.326.995	590.608.069.269
- Tăng vốn năm trước						
- Lãi trong năm trước					47.356.645.037	47.356.645.037
- Trích lập các quỹ				2.083.074.409	(4.374.456.259)	(2.291.381.850)
- Chia cổ tức năm 2014					(20.555.835.000)	(20.555.835.000)
- Mua cổ phiếu quỹ			(5.941.000)			(5.941.000)
SỐ DƯ ĐẦU NĂM NAY	411.131.990.000	87.832.553.852	(21.231.000)	59.131.562.831	57.036.680.773	615.111.556.456
- Tăng vốn kỳ này						-
- Lãi trong kỳ này					20.166.612.550	20.166.612.550
- Mua cổ phiếu quỹ			(14.347.232.616)			(14.347.232.616)
- Trích lập các quỹ				4.735.664.504	(9.944.895.458)	(5.209.230.954)
SỐ DƯ CUỐI KỲ	411.131.990.000	87.832.553.852	(14.368.463.616)	63.867.227.335	67.258.397.865	615.721.705.436