



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

Báo cáo tài chính

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009
đã được kiểm toán

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Kiểm toán	5
Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	12 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

Khái quát

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang công ty Cổ phần theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số: 4903000036 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 06, ngày 19 tháng 4 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

- Tên giao dịch: **Bà Rịa - Vũng Tàu House Development Joint Stock Company.**
- Tên viết tắt: **HODECO.**
- Trụ sở chính: Tầng 3 Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P7, TP. Vũng Tàu.
- Các đơn vị trực thuộc, gồm có:
 - 1) Xí nghiệp Xây dựng số 1;
 - 2) Xí nghiệp Xây dựng số 2;
 - 3) Xí nghiệp Bê tông và Xây Lắp;
 - 4) Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch;
 - 5) Cửa hàng Vật liệu Xây dựng số 1.
- Ngành, nghề kinh doanh:
 - o Kinh doanh nhà, vật liệu xây dựng;
 - o Xây dựng và phát triển nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp; Xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp; Xây dựng các công trình giao thông;
 - o Kinh doanh các dịch vụ du lịch khác; Kinh doanh lữ hành nội địa;
 - o Khai thác cát, sỏi, đất; Sản xuất gạch, ngói; Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vữa;
 - o Nuôi cá (nước mặn, nước ngọt, nước lợ); Nuôi tôm; Chế biến, bảo quản thủy sản và sản phẩm từ thủy sản (Địa điểm tổ chức hoạt động chế biến thủy sản phải phù hợp với quy hoạch của ngành, địa phương);
 - o Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa; Kinh doanh công viên nước; Kinh doanh dịch vụ ăn uống bình dân; Bán các loại bánh ngọt; Bán đồ uống có cồn (rượu, bia);
 - o Dịch vụ đại lý bưu điện.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Hội đồng quản trị:

Ông ĐOÀN HỮU THUẬN	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 3 năm 2004
Ông TRẦN VĂN TẤN	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 3 năm 2004
Ông HỒ VIỆT THỜI	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 3 năm 2004
Bà BUI THỊ THỊNH	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 3 năm 2004
Ông TRẦN QUỐC TẠO	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 3 năm 2004
Ông PHAN VĂN MINH	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 3 năm 2004
Ông DƯƠNG NGỌC THANH	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 3 năm 2004

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc:

Ông ĐOÀN HỮU THUẬN	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 3 năm 2004
Bà BUI THỊ THỊNH	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 01 năm 2002

Ban kiểm soát:

Ông LÊ VIỆT LIÊN	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 3 năm 2004
Ông VŨ HỒNG DƯƠNG	Kiểm soát viên	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 3 năm 2004
Ông PHAN VĂN THẮNG	Kiểm soát viên	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 3 năm 2004

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2009 cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU
Tầng 3 Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P7, TP. Vũng Tàu.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 01 năm 2010

Tổng Giám đốc



ĐOÀN HỮU THUẬN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN
Về Báo cáo tài chính của
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009

Kính gửi: **Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu được lập ngày 20 tháng 01 năm 2010 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2009, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và bản thuyết minh báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên được trình bày từ trang 6 đến trang 33 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Tổng Giám đốc công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến:

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên:

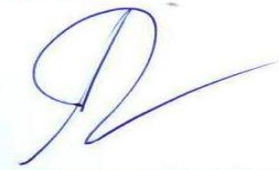
Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên phương diện trọng yếu, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2009, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2009, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt

Giám đốc

Nguyễn Thị Lan
Chứng chỉ KTV số: 0167/KTV

Kiểm toán viên


Nguyễn Minh Tiến
Chứng chỉ KTV số: 0547/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 03 năm 2010

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/2009
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		682.193.061.593	534.775.055.592
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	50.119.681.260	6.233.866.033
1. Tiền	111		37.469.681.260	6.233.866.033
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.650.000.000	
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	3.634.569.200	1.717.033.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		3.902.061.400	3.794.542.300
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán ngắn hạn (*)	129		(267.492.200)	(2.077.509.300)
III. Các khoản phải thu	130		95.290.596.906	95.554.079.173
1. Phải thu khách hàng	131		45.466.461.610	56.191.863.199
2. Trả trước cho người bán	132		24.838.953.566	19.191.224.951
3. Phải thu nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134			
5. Các khoản phải thu khác	138	V.03	25.452.317.528	20.170.991.023
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(467.135.798)	
IV. Hàng tồn kho	140		531.084.031.712	429.548.448.784
1. Hàng tồn kho	141	V.04	531.084.031.712	429.548.448.784
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.064.182.515	1.721.628.602
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		15.152.504	329.777.204
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		844.919.506	453.793.402
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.05	1.204.110.505	938.057.996
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		100.728.595.172	30.129.070.897
I- Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218			
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/2009
II. Tài sản cố định	220		54.434.156.099	25.867.714.667
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	23.913.629.621	18.306.278.837
- Nguyên giá	222		62.005.197.419	49.466.936.598
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(38.091.567.798)	(31.160.657.761)
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.07	7.168.627.000	7.181.127.000
- Nguyên giá	228		7.206.127.000	7.206.127.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(37.500.000)	(25.000.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.08	23.351.899.478	380.308.830
III. Bất động sản đầu tư	240	V.09	40.010.668.503	
- Nguyên giá	241		40.778.582.935	
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(767.914.432)	
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		5.391.621.335	4.140.521.335
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.10	5.391.621.335	4.140.521.335
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán dài hạn (*)	259			
V. Tài sản dài hạn khác	260		892.149.235	120.834.895
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	892.149.235	120.834.895
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		782.921.656.765	564.904.126.489

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/2009
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		580.679.586.817	440.316.229.674
I. Nợ ngắn hạn	310		457.754.982.998	332.710.737.868
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	148.315.126.217	74.964.285.779
2. Phải trả người bán	312		24.852.383.507	35.641.983.256
3. Người mua trả tiền trước	313		150.397.838.720	156.960.852.507
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13	17.462.862.450	9.201.767.918
5. Phải trả người lao động	315		530.749.157	140.543.000
6. Chi phí phải trả	316	V.14	5.318.260.976	5.780.108.039
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.15	110.877.761.971	50.021.197.370
II. Nợ dài hạn	330		122.924.603.819	107.605.491.806
1. Vay và nợ dài hạn	334	V.16	122.400.803.771	107.213.660.284
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		523.800.048	391.831.522
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		202.242.069.948	124.587.896.814
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	197.576.864.136	122.949.834.572
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		92.569.700.000	81.280.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		41.585.823.000	30.364.536.000
3. Cổ phiếu quỹ (*)	414			(4.712.168.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		11.145.131.334	4.894.488.152
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		7.187.161.472	4.057.546.336
6. Lợi nhuận chưa phân phối	420		45.089.048.330	7.065.432.084
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		4.665.205.812	1.638.062.242
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		4.665.205.812	1.638.062.242
2. Nguồn kinh phí	432			
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		782.921.656.765	564.904.126.489

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/2009
1. Tài sản thuê ngoài 2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công 3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược 4. Nợ khó đòi đã xử lý 5. Ngoại tệ các loại 6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2010

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






ĐOÀN HỮU THUẬN

Ghi chú: Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2009

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	304.805.655.922	301.011.352.592
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03	VI.02	119.484.623	1.637.101.705
3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ	10	VI.03	304.686.171.299	299.374.250.887
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	186.390.549.949	242.544.601.322
5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ	20		118.295.621.350	56.829.649.565
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	4.193.393.196	4.484.668.764
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	13.085.518.512	6.402.415.426
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.451.746.335	1.569.241.572
8. Chi phí bán hàng	24		69.900.000	1.562.102.770
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		16.075.857.116	9.040.414.577
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		93.257.738.918	44.309.385.556
11. Thu nhập khác	31		531.359.544	928.211.473
12. Chi phí khác	32		5.860.382.262	877.592.068
13. Lợi nhuận khác	40	VI.07	(5.329.022.718)	50.619.405
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		87.928.716.200	44.360.004.961
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	10.603.224.402	10.466.298.070
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	VI.09	77.325.491.798	33.893.706.890
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	7.117	3.057

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2010

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc




Bùi Thị Chinh



ĐOÀN HỮU THUẬN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2009

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã Số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, CC dịch vụ và doanh thu khác	01		363.126.459.554	269.587.058.937
2. Tiền chi trả cho người CC hàng hóa và dịch vụ	02		(328.734.827.139)	(143.337.948.907)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(19.208.620.212)	(13.288.380.888)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(27.834.921.089)	(18.971.563.329)
5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	05		(8.258.067.816)	(7.536.076.448)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		136.696.170.493	82.770.078.380
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(130.595.487.058)	(130.690.685.668)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(14.809.293.267)	38.532.482.077
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và TS DH khác	21		(35.688.451.469)	(381.795.200)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ, TS DH khác	22		361.943.982	296.911.085
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(27.278.719.000)	(15.086.405.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		25.729.685.000	11.607.572.340
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.501.953.056	3.793.335.895
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(35.373.588.431)	229.619.120
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của CSH	31		6.323.400.000	
2. Tiền chi trả vốn cho CSH, mua lại CP đã phát hành	32			(3.791.368.000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		238.804.212.198	6.770.780.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(150.266.228.273)	(60.553.596.421)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(792.687.000)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		94.068.696.925	(57.574.184.421)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		43.885.815.227	(18.812.083.224)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6.233.866.033	25.045.949.257
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi NT	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		50.119.681.260	6.233.866.033

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2010

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





ĐOÀN HỮU THUẬN

Bùi Thị Chinh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

I- ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang công ty Cổ phần theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số: 4903000036 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 06, ngày 19 tháng 4 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

- Tên giao dịch: **Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company.**
- Tên viết tắt: **HODECO.**
- Trụ sở chính: Tầng 3 Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P7, TP. Vũng Tàu.
- Các đơn vị trực thuộc, gồm có:
 - 1) Xí nghiệp Xây dựng số 1;
 - 2) Xí nghiệp Xây dựng số 2;
 - 3) Xí nghiệp Bê tông và Xây Lắp;
 - 4) Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch;
 - 5) Cửa hàng Vật liệu Xây dựng số 1.

2- Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư, xây dựng, dịch vụ du lịch, thương mại.

3- Ngành nghề kinh doanh

- o Kinh doanh nhà, vật liệu xây dựng; Xây dựng và phát triển nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp; Xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp; Xây dựng các công trình giao thông;
- o Kinh doanh các dịch vụ du lịch khác; Kinh doanh lữ hành nội địa;
- o Khai thác cát, sỏi, đất; Sản xuất gạch, ngói; Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vữa;
- o Nuôi cá (nước mặn, nước ngọt, nước lợ); Nuôi tôm; Chế biến, bảo quản thủy sản và sản phẩm từ thủy sản (Địa điểm tổ chức hoạt động chế biến thủy sản phải phù hợp với quy hoạch của ngành, địa phương);
- o Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa; Kinh doanh công viên nước; Kinh doanh dịch vụ ăn uống bình dân; Bán các loại bánh ngọt; Bán đồ uống có cồn (rượu, bia);
- o Dịch vụ đại lý bưu điện.

4- Tổng số nhân viên

- o Nhân viên trực tiếp kinh doanh: 245 người
- o Nhân viên quản lý: 48 người

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**II- KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

- 1- **Kỳ kế toán:** Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
- 2- **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:** 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 Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.
- 2- **Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:** Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.
- 3- **Hình thức kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Chứng từ ghi sổ

IV- CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy 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.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

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, chi phí 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.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Căn cứ trích lập là Chuẩn mực kế toán số 02- “Hàng tồn kho” và 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”.

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

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ Tài Chính “Về ban hành Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định”. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 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 khác	03 - 05 năm
- Tài sản cố định vô hình	03 - 05 năm

4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:

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

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

5- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
 - Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.
- Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:
- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
 - Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;
Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

6- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ 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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

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 hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

7- Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước.

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng..

8- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

9- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**10- 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.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

11- 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 đồng xây dựng:

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo: Giá trị khối lượng thực hiện hoàn thành, khối lượng xây lắp được chủ đầu tư xác nhận, nghiệm thu làm căn cứ ghi nhận doanh thu trong kỳ.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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.

12- 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.

13- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

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

(Đơn vị tính là: đồng Việt Nam, trừ các trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Cuối năm	Đầu năm
- Tiền mặt	3.753.621.154	1.621.045.152
- Tiền gửi ngân hàng	33.716.060.106	4.612.820.881
Ngân hàng Đầu tư và phát triển, CN Vũng Tàu	14.040.946.606	2.553.359.571
Ngân hàng TMCP Công thương, CN Vũng Tàu	11.934.146.957	9.294.592
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu	237.800.781	1.089.218.930
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu	594.003.996	26.594.733
Ngân hàng TMCP An Bình, CN Vũng Tàu	8.469.107	8.265.718
Ngân hàng TMCP Hàng Hải, CN Vũng Tàu	124.734.383	1.326.225
Ngân hàng TMCP Quốc tế VIBank, CN Vũng Tàu	2.782.466	16.273.774
Ngân hàng LD Việt Nga, CN Vũng Tàu	11.740.762	5.097.706
Ngân hàng Phát Triển Nhà ĐBSCL, CN Vũng Tàu	500.000	
Ngân hàng TMCP Á Châu (Chứng khoán)	6.326.860.161	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Woori CBV	434.074.887	903.389.632
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền	12.650.000.000	
Ngân hàng Đầu tư phát triển, CN Vũng Tàu	12.550.000.000	
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà, CN Vũng Tàu	100.000.000	
Cộng	50.119.681.260	6.233.866.033

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

02- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Cuối năm		Đầu năm	
	SL	Giá trị	SL	Giá trị
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn		3.852.061.400		3.794.542.300
+ Công ty CP ĐT XD Bình Chánh	10.000	634.375.000		
+ Công ty CP chứng khoán Kim Long	2.000	49.600.000		
+ Công ty CP LICOGI 16	4.000	363.000.000		
+ Công ty CP cơ điện lạnh	4.000	200.660.000	4.000	665.338.460
+ Công ty CP Xi măng Sài Sơn	4.905	263.258.900	3.666	166.200.000
+ Công ty CP đầu tư thương mại SMC	34.780	1.167.305.500	900	18.990.000
+ Công ty chứng khoán Sài Gòn	14.000	1.173.862.000		
+ Tổng Cty CP Phân bón & Hóa chất Dkhí			6.000	485.000.000
+ Công ty CP Viglacera Đồng Triều			2.000	96.000.000
+ Công ty CP Phát triển đầu tư công nghệ			3.000	567.613.840
+ Công ty CP tập đoàn Hòa Phát			10.400	774.000.000
+ Công ty CP Nhựa Tiền Phong			3.000	98.900.000
+ Công ty CP dung dịch Khoan - Hóa phẩm DK			8.000	210.200.000
+ Cty CP Khoan & Dịch vụ khoan Dầu khí			2.000	137.000.000
+ Ngân hàng Thương mại CP SG- Thương Tín			3.000	78.900.000
+ Công ty CP vật tư kỹ thuật Nông nghiệp			3.000	143.000.000
+ Công ty CP Đầu tư & Vận tải Dầu khí Vina			5.000	353.400.000
- Đầu tư ngắn hạn khác		50.000.000		
+ Tiền gửi kỳ hạn < 1 năm (NHTMCP Gia Định)		50.000.000		
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(267.492.200)		(2.077.509.300)
Cộng		3.634.569.200		1.717.033.000

03- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Cuối năm		Đầu năm	
+ Công ty CP XD Tân Bình, TP HCM		2.720.442.289		5.570.890.543
+ Lê Thị Minh Tâm		-		973.996.501
+ Đặng Văn Tàu		8.795.303.250		528.200.000
+ Đại lý Công ty Cổ phần Chứng khoán Woori CBV		9.876.880.000		10.000.000.000
+ XN XD số 1 (Cầu thép Hòa Phát)		1.530.000.000		-
+ Các khoản phải thu khác		2.529.691.989		3.097.903.979
Cộng		25.452.317.528		20.170.991.023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

04- Hàng tồn kho	Cuối năm	Đầu năm
- Nguyên liệu, vật liệu	320.247.002	679.016.456
- Công cụ, dụng cụ	93.972.156	17.807.092
- Chi phí SX, KD dở dang	417.282.511.373	298.687.701.397
+ Văn phòng Công ty (*)	376.031.384.734	273.414.612.214
+ Xí nghiệp Xây dựng số 1	31.596.480.213	11.442.284.955
+ Xí nghiệp Xây dựng số 2	5.751.849.416	11.560.106.530
+ Xí nghiệp Bê tông và Xây lắp	3.902.797.010	2.270.697.698
- Thành phẩm	1.874.459.317	1.262.450.475
- Hàng hóa	227.797.790	498.924.270
- Hàng hoá bất động sản (**)	111.285.044.074	128.402.549.094
Cộng giá gốc hàng tồn kho	531.084.031.712	429.548.448.784
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	531.084.031.712	429.548.448.784
	Cuối năm	Đầu năm
(*) Trong đó: Các dự án đầu tư bất động sản:	375.760.272.341	273.414.612.214
+ Chung cư 18 tầng Khu Đô Thị Phú Mỹ	7.235.579.091	
+ Chung cư Bình Giã, P8, TP Vũng Tàu	1.136.272.727	
+ Khu tái định cư Bến Đình	9.012.773.745	8.002.281.897
+ Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình	13.320.321.449	16.616.536.963
+ Chung cư 199 khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A)	2.570.049.771	
+ Chung cư 199 khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô B)	31.811.058.984	9.421.620.251
+ Chung cư 15 tầng khu TTTM		3.023.304.566
+ Khu nhà ở Ngã Giao + Châu Đức	144.568.500	144.568.500
+ Đường số 11 nối dài, vỉa hè PHT		353.242.337
+ Đồi 2 Phường 10	7.174.496.756	47.665.652.832
+ Đường 11+12 khu dân cư Phú Mỹ	130.950.314	831.206.843
+ Đường vành đai khu TĐC Bến Đình	5.907.812.852	2.324.588.951
+ Khu dân cư Phú Mỹ	46.536.372.418	62.462.526.247
+ Khu Nhà ở và dịch vụ công cộng P 12	4.215.089.187	3.196.011.118
+ Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	70.425.309.521	56.648.333.422
+ 10.000m2 đất Ngọc Tước		640.221.761
+ Siêu thị, chung cư 21 tầng TTTM		43.795.108.178
+ Khu nhà ở 2 bên đường Thống Nhất	1.335.310.533	1.335.310.533
+ Khu vườn điều P11, Vũng Tàu		1.851.655.156

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	Cuối năm	Đầu năm
+ Cụm tiểu thủ Công Nghiệp& ĐT phước Thắng	4.817.237.694	2.021.742.727
+ Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	1.050.233.760	973.342.563
+ Ba chung cư Đồi 2 Phường 10	8.001.867.490	1.849.733.637
+ Khu nhà tạm cư Phường 10	9.136.273.866	4.206.555.214
+ Khu nhà ở số 1 phía đông đường 3/2	3.421.368.589	2.128.090.575
+ Khu nhà ở phía Tây 3/2+TTNC Địa KT	644.113.035	562.159.091
+ Siêu thị, chung cư ĐTM Phú Mỹ	2.237.841.579	1.131.281.385
+ Đường qui hoạch 81+khu dân cư PMỹ	398.417.586	273.043.545
+ Khu Đô thị Sinh thái VT Wonderland	4.524.026.097	1.707.590.642
+ Đường qui hoạch P+ khu dân cư PMỹ	5.478.650.648	248.903.279
+ Khu nhà ở Gò Sao Q.12 - TP.HCM	70.028.300.000	
+ Khu nhà ở H2 -Đô thị mới Phú Mỹ	471.145.859	
+ Khu 16B Võ Thị Sáu P2	139.466.655	
+ Chung cư - đường Thi Sách, TP Vũng Tàu.	64.455.363.636	
(**) Hàng hóa bất động sản, gồm	111.285.044.074	128.402.549.094
+ Nhà số 01 H3 – TTTM	1.615.872.000	2.565.235.241
+ Ki ốt khu chợ P10, TP. VT	566.366.732	627.156.593
+ Khu đất Chí Linh, P11, TP. VT: 34.939 m2	29.591.990.000	29.591.990.000
+ Khu đất Chí Linh, P11, TP. VT: 30.000 m2	5.641.466.327	5.641.466.327
+ 04 Lô đất Chí Linh:A82,A83,A84,A89: 39.925 m2	3.509.745.453	37.176.960.000
+ Khu đất Hải Đăng, TP. VT: 147.427 m2	49.787.953.500	28.463.592.500
+ Đất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. VT: 02 nền	185.472.000	185.472.000
+ Đất Ngọc Tước, TP. Vũng Tàu: 78m2		154.170.273
+ Đất khu dân cư Phú Mỹ, Tân Thành: 1032 m2	1.858.785.160	1.658.785.160
+ Khu đất nhà ở Đồi 2,P10, TP. VT: 3.950m²		1.570.800.000
+ Khu đất Đồi 2, P10 , TP. VT: 26.781m2		2.386.187.000
+ Khu đất 170 Bình Giã, P8, VT: 3.560,2 m2	15.646.658.902	15.500.000.000
+ Khu đất Mỹ Xuân Tân Thành: 33.521 m2	2.880.734.000	2.880.734.000
05- Tài sản ngắn hạn khác	Cuối năm	Đầu năm
- Tài sản thiếu chờ xử lý	47.376.123	
- Tạm ứng	1.151.534.382	932.857.996
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.200.000	5.200.000
Cộng	1.204.110.505	938.057.996

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

06 - Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác (công viên nước)	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ HH						
Số dư đầu năm	21.090.184.333	11.180.162.226	6.126.894.745	1.305.666.958	9.764.028.336	49.466.936.598
- Mua trong năm		5.132.982.686	7.007.035.714	576.842.421		12.716.860.821
- Đầu tư XD hoàn thành						
- Chuyển sang BĐSĐT						
- Thanh lý, nhượng bán		(145.000.000)		(33.600.000)		(178.600.000)
Số dư cuối năm	21.090.184.333	16.168.144.912	13.133.930.459	1.848.909.379	9.764.028.336	62.005.197.419
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	12.353.424.910	5.938.832.924	3.878.414.883	905.968.018	8.084.017.026	31.160.657.761
- Khấu hao trong năm	3.415.658.338	1.303.986.883	724.021.511	215.848.128	1.449.995.178	7.109.510.038
- Chuyển sang BĐSĐT						
- Thanh lý, nhượng bán		(144.861.112)		(33.738.889)		(178.600.001)
Số dư cuối năm	15.769.083.248	7.097.958.695	4.602.436.394	1.088.077.257	9.534.012.204	38.091.567.798
Giá trị còn lại TSCĐ						
- Tại ngày đầu năm	8.736.759.423	5.241.329.302	2.248.479.862	399.698.940	1.680.011.310	18.306.278.837
- Tại ngày cuối năm	5.321.101.085	9.070.186.217	8.531.494.065	760.832.122	230.016.132	23.913.629.621
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	5.968.181.658 VND.					

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**07- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Bản quyền chuyển giao công nghệ	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình				
Số dư đầu năm	7.156.127.000	50.000.000		7.206.127.000
- Mua trong năm				
- Tạo ra từ nội bộ D.Nghiệp				
- Tăng do hợp nhất kinh doanh				
- Tăng khác				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
Số dư cuối năm	7.156.127.000	50.000.000		7.206.127.000
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm		25.000.000		25.000.000
- Khấu hao trong năm		12.500.000		12.500.000
- Tăng khác				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
Số dư cuối năm		37.500.000		37.500.000
Giá trị còn lại của TSCĐVH				
- Tại ngày đầu năm	7.156.127.000	25.000.000		7.181.127.000
- Tại ngày cuối năm	7.156.127.000	12.500.000		7.168.627.000

- Quyền sử dụng đất: 10.000 m² đất của Xí nghiệp Bê tông và Xây Lắp tại phường 11, TP Vũng Tàu: trị giá: 2.180.000.000 đồng;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T803841 ngày 23/09/2002 do UBND tỉnh BRVT cấp, diện tích: 131,6 m² đất tại phường 8, TP Vũng Tàu, trị giá: 293.909.000 đồng được thế chấp tại Ngân hàng Đầu tư và phát triển tỉnh BRVT theo HĐ thế chấp số 01/04PTN/HĐ ngày 01/03/2004.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T803840 ngày 23/09/2002 do UBND tỉnh BRVT cấp, diện tích: 2.096,5 m² đất tại phường 2, TP Vũng Tàu, trị giá: 4.682.218.000 đồng được thế chấp tại Ngân hàng Đầu tư và phát triển tỉnh BRVT theo HĐ thế chấp số 01/04PTN/HĐ ngày 01/03/2004.

08 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối năm	Đầu năm
- Tổng chi phí XD CB dở dang, Trong đó:	23.351.899.478	380.308.830
+ Khu nhà văn phòng số 2 Trương Công Định	724.670.742	249.854.545
+ Trạm bê tông Thành Mỹ	130.454.285	130.454.285
+ Tầng 3, HODECO Plaza, TTTM Vũng Tàu	22.496.774.451	
Cộng	23.351.899.478	380.308.830

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**09- Tăng, giảm bất động sản đầu tư:**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá BĐS đầu tư		40.778.582.935		40.778.582.935
- Quyền sử dụng đất		17.741.150.000		17.741.150.000
+ Siêu thị CO.OPMART		17.741.150.000		17.741.150.000
- Nhà		23.037.432.935		23.037.432.935
+ Siêu thị CO.OPMART		23.037.432.935		23.037.432.935
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế		767.914.432		767.914.432
- Quyền sử dụng đất				
+ Siêu thị CO.OPMART				
- Nhà		767.914.432		767.914.432
+ Siêu thị CO.OPMART		767.914.432		767.914.432
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại BĐS đầu tư		40.010.668.503		40.010.668.503
- Quyền sử dụng đất		17.741.150.000		17.741.150.000
+ Siêu thị CO.OPMART		17.741.150.000		17.741.150.000
- Nhà		22.269.518.503		22.269.518.503
+ Siêu thị CO.OPMART		22.269.518.503		22.269.518.503
- Cơ sở hạ tầng				

10- Đầu tư dài hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
- Đầu tư cổ phiếu	3.841.621.335	2.590.521.335
Cổ phiếu Công ty CP Cấp nước BR-VT: 292.510 CP	3.841.621.335	2.590.521.335
- Đầu tư trái phiếu	50.000.000	50.000.000
- Đầu tư tín phiếu, kỳ phiếu		
- Đầu tư dài hạn khác	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty CP cấp nước Châu Đức	1.500.000.000	1.500.000.000
Cộng	5.391.621.335	4.140.521.335

11- Chi phí trả trước dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
- Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ		
- Công cụ, dụng cụ có thời gian phân bổ > 01 năm	892.149.235	120.834.895
Cộng	892.149.235	120.834.895

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

12- Vay và nợ ngắn hạn	Cuối năm	Đầu năm
- Vay ngắn hạn	148.315.126.217	74.964.285.779
+ Ngân hàng Đầu tư & PT tỉnh BR-VT	56.865.923.329	59.784.285.779
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN – CNVT	40.000.000.000	10.000.000.000
+ Ngân hàng Liên doanh Việt Nga	35.724.307.165	4.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Hàng Hải – CNVT	5.997.150.963	300.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương, CN VT	7.992.744.760	
+ Vay các đối tượng khác	1.735.000.000	880.000.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả		
Cộng	148.315.126.217	74.964.285.779
- Tổng chi phí lãi vay phát sinh trong năm (ngắn hạn&dài hạn):	26.721.749.215	VND
- Chi phí lãi vay vốn hóa vào công trình, dự án:	14.270.002.880	VND
- Chi phí lãi vay xác định vào KQKD:	12.451.746.335	VND
13- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Cuối năm	Đầu năm
- Thuế giá trị gia tăng	3.183.171.932	888.595.203
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.610.689.656	8.265.533.070
- Thuế thu nhập cá nhân		47.639.644
- Các loại thuế khác	3.669.000.863	
Cộng	17.462.862.450	9.201.767.918
14- Chi phí phải trả	Cuối năm	Đầu năm
- Khu 10.000m2 Ngọc Tước P8, VT	2.145.965.594	1.972.000.000
- Khu 16B Võ Thị Sáu	1.626.511.102	1.851.519.028
- Đường, vỉa hè, TN, Đbù NKKN		353.533.363
- Thuế trước bạ nhà , đất		11.866.150
- Vĩa hè thoát nước Phường 10	151.540.898	151.540.898
- Chung cư 21 tầng TTTM, VT (Thuế, phí chủ quyền)	1.389.000.112	1.400.500.112
- Các khoản khác	5.243.270	39.148.488
Cộng	5.318.260.976	5.780.108.039

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

15- Các khoản phải trả, phải nộp khác	Cuối năm	Đầu năm
- Kinh phí công đoàn	58.652.000	10.975.308
- Bảo hiểm xã hội, y tế	3.298.255	8.633.825
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn		38.800.000
- Doanh thu chưa thực hiện		230.750.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	110.815.811.716	49.732.038.237
<i>Trong đó: Một số khoản phải trả có giá trị lớn</i>		
Công ty CP Xây dựng Tân Bình	12.417.133.000	10.529.176.238
Trần Đình Đạo		3.081.966.300
Cổ tức phải trả nhà nước		4.379.342.400
Nguyễn Văn Bình	3.643.012.000	
Lợi nhuận phải trả các bên liên doanh	14.733.189.082	
Tổng Cục Cảnh sát (góp vốn dự án Gò Sao, TP HCM)	13.000.000.000	
Nhận liên doanh dự án đường Thi Sách, Vũng tàu	49.120.000.000	
Đổi đất tái định cư: DA Khu ĐT Phú Mỹ, Tân Thành	14.109.703.722	
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Vũng Tàu	805.500.000	
Trần Thị Ngọc		1.172.245.856
Cộng	110.877.761.971	50.021.197.370
16- Vay và nợ dài hạn	Cuối năm	Đầu năm
a- Vay dài hạn	122.400.803.771	107.213.660.284
- Vay ngân hàng	113.489.478.771	97.617.335.284
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương CN TP Vũng Tàu	34.309.265.784	57.159.265.784
+ Ngân hàng TMCP Công thương CN Vũng Tàu	53.207.655.371	40.458.069.500
+ Ngân hàng Đầu tư & PT CN Vũng Tàu	21.772.557.616	
+ Ngân hàng Đầu tư & PT CN Phú Mỹ	4.200.000.000	
- Vay đối tượng khác (XN XD số 1)	8.911.325.000	9.596.325.000
+ Trần Thị Huệ	7.731.325.000	8.496.325.000
+ Lê Thị Thu Hằng	500.000.000	500.000.000
+ Nguyễn Văn Hiền	110.000.000	110.000.000
+ Lê Thị Bé Lành	330.000.000	300.000.000
+ Nguyễn Văn Toàn	100.000.000	100.000.000
+ Nguyễn Văn Tường	115.000.000	90.000.000
+ Đoàn Quang Bảo	25.000.000	
b- Nợ dài hạn		
Cộng	122.400.803.771	107.213.660.284

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**c- Chi tiết hợp đồng vay**

Ngân hàng/Hợp đồng	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất/năm	Số dư (VND)
Ngân hàng Ngoại Thương, CN Vũng Tàu				34.309.265.784
HODECO - 05/TH – PM	05-12-2005	05-12-2010	11,50%	9.809.265.784
HODECO - 06/TH - CCVP	18-05-2006	24-05-2011	11,50%	24.500.000.000
Ngân hàng Công thương, CN Vũng tàu				53.207.655.371
07.190093 ngày 19/11/2007	20-11-2008	22-11-2012	15,50%	51.207.655.371
09.390132 ngày 24/12/2009	26-12-2009	26-12-2011	12,00%	2.000.000.000
Ngân hàng Đầu tư & PT, CN Vũng Tàu				21.772.557.616
03/2009/HĐ ngày 20/8/2009	19-11-2009	18-12-2013	12,00%	21.772.557.616
Ngân hàng Đầu tư & PT, CN Phú Mỹ				4.200.000.000
01/09/03/600327 ngày 02/7/2009	03-09-2009	31-12-2011	11,00%	4.200.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

17- Vốn chủ sở hữu

a- Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế
A	1	2	4	5	6	7
Số dư đầu năm trước	81.280.000.000	30.364.536.000	(920.800.000)	2.206.001.340	2.713.302.930	1.174.714.665
- Tăng vốn năm trước						
- Lãi trong năm trước				2.688.486.812	1.344.243.406	33.893.706.890
- Giảm vốn năm trước			(3.791.368.000)			
- Trích lập các quỹ						(6.721.217.030)
- Chia cổ tức năm 2008						(14.268.366.000)
- Giảm khác						(7.013.406.441)
Số dư cuối năm trước	81.280.000.000	30.364.536.000	(4.712.168.000)	4.894.488.152	4.057.546.336	7.065.432.084
Số dư đầu năm nay	81.280.000.000	30.364.536.000	(4.712.168.000)	4.894.488.152	4.057.546.336	7.065.432.084
- Tăng vốn năm nay (*)	11.289.700.000	3.161.700.000				
- Lãi trong năm nay				6.250.643.182	3.129.615.136	77.325.491.798
- Bán cổ phiếu quỹ		8.059.587.000	4.712.168.000			
- Giảm vốn năm nay						
- Trích lập các quỹ						(15.648.075.679)
- Chia cổ tức năm 2009						(8.128.000.000)
- Chia cổ tức BS 2008						(792.687.000)
- Chia liên doanh, khác						(14.733.112.873)
Số dư cuối năm nay	92.569.700.000	41.585.823.000		11.145.131.334	7.187.161.472	45.089.048.330

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 92/NQCD-PTN ngày 22/7/2009: Phát hành 812.800 cổ phần để chi trả cổ tức đợt 1 năm 2009 (tỷ lệ 10:1); Phát hành 1.859.200 cổ phần để chào bán cho cổ đông hiện hữu với giá 20.000 đ/cổ phần (tỷ lệ 100:22,87). Tại thời điểm 31/12/2009 vốn chủ sở hữu đã hạch toán: Tăng do trả cổ tức bằng cổ phiếu: 8.128.000.000 đồng; Tăng do phát hành thêm (tiền đã chuyển vào tài khoản tiền gửi phong tỏa): 6.323.400.000 đồng (Trong đó: Tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu: 3.161.700.000 đồng và tăng thặng dư vốn CP: 3.161.700.000 đồng).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Theo Đăng ký kinh doanh		Thực góp	
	Tỷ lệ	Giá trị	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn góp của nhà nước	14,97%	12.164.840.000	13.381.324.000	12.164.840.000
Vốn góp của các cổ đông	85,03%	69.115.160.000	79.188.376.000	69.115.160.000
Cộng	100%	81.280.000.000	92.569.700.000	81.280.000.000

c- Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2009	Năm 2008
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	81.280.000.000	81.280.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	11.289.700.000	
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	92.569.700.000	81.280.000.000
- Cổ tức đã chia	8.128.000.000	14.268.366.000

d- Cổ tức: Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ kế toán : 2.000 VND/CP

đ- Cổ phiếu

	Cuối năm	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	8.128.000	8.128.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.256.970	7.926.870
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.256.970	7.926.870
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		201.130
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		201.130
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.128.000	7.926.870
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.128.000	7.926.870
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/CP.		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VI- THÔNG TIN BỔ SUNG TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

01- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng	27.403.061.402	22.560.193.148
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.568.433.379	8.061.914.197
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	24.685.322.524	41.086.606.337
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	247.148.838.617	229.302.638.910
Cộng	304.805.655.922	301.011.352.592

02- Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm giá hàng bán	118.313.636	
- Hàng bán bị trả lại	1.170.987	1.637.101.705
- Thuế tiêu thụ đặc biệt		
Cộng	119.484.623	1.637.101.705

03- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
<i>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	304.686.171.299	299.374.250.887
<i>Trong đó:</i>		
+ <i>Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa</i>		
+ <i>Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ</i>		

04- Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	25.776.229.944	22.062.902.753
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	19.744.865.093	36.919.394.898
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.044.788.598	5.299.541.172
- Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	135.824.666.314	178.262.762.499
Cộng	186.390.549.949	242.544.601.322

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**05- Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.104.340.256	2.067.548.242
- Doanh thu kinh doanh chứng khoán	2.057.915.500	745.698.878
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	397.612.800	128.671.107
- Lãi bán hàng trả chậm	633.524.640	1.542.750.537
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
Cộng	4.193.393.196	4.484.668.764

06 - Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	12.451.746.335	1.569.241.572
- Chi phí đầu tư chứng khoán	2.298.330.400	2.968.758.418
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán	(1.810.017.100)	
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn		1.821.509.300
- Chi phí tài chính khác	145.458.877	42.906.136
Cộng	13.085.518.512	6.402.415.426

07- Lợi nhuận khác

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	531.359.544	928.211.473
- Thu thanh lý công cụ, dụng cụ	18.000.000	35.000.000
- Thu phí chuyển tên HĐ mua BĐS		230.404.065
- Thu bồi thường, hỗ trợ	335.230.478	
- Thu nhập khác	178.129.066	662.807.408
Chi phí khác	5.860.382.262	877.592.068
- Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	70.067.023	
- Phạt vi phạm luật thuế	1.596.151.326	
- Phạt vi phạm hành chính	10.240.000	
- Chi phí điều chỉnh BB thanh tra thuế năm 2008		838.480.908
- Chi phí điều chỉnh BB kiểm toán NN 2009	514.922.857	
- Phạt hành chính về thuế theo BB Thanh tra Chính phủ	3.669.000.863	
- Chi phí khác	193	39.111.160
Cộng	(5.329.022.718)	50.619.405

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

08- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10.603.224.402	10.466.298.070
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp		
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10.603.224.402	10.466.298.070

Năm 2009 Công ty được hưởng các ưu đãi về thuế:

Đối với dự án Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu dân cư đô thị mới Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh BR-VT, được hưởng thuế suất thuế TNDN là 15%, được miễn 04 (bốn) năm và giảm 50% trong 07 (bảy) năm tiếp theo cho phần đầu tư mang lại; không phải nộp thuế TNDN bổ sung (*Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 19/GCN.UB ngày 10 tháng 4 năm 2002 của Ủy ban Nhân dân tỉnh BR-VT*).

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan Thuế. Do việc áp dụng Luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được trình bày dưới đây:

	Cách tính	Giá trị
Lợi nhuận kế toán	(1)	87.928.716.200
Thu nhập không chịu thuế	(2)	397.612.800
Chi phí không được trừ	(3)	6.544.402.307
Thu nhập ưu đãi thuế	(4)	
Khu dân cư Phú Mỹ	(5)	33.485.651.983
Thuế TNDN	(6)=(5)*15%	5.022.847.797
Thu nhập chịu thuế suất phổ thông (25%)	(7)=(1)-(2)+(3)-(5)	60.589.853.724
Thuế TNDN theo thuế suất 25%	(8)	15.147.463.431
Chi phí Thuế TNDN phát sinh năm 2009	(9)=(6)+(8)	20.170.311.229
Chi phí Thuế thu nhập được miễn, giảm	(10)=(6)	5.022.847.797
Chi phí Thuế thu nhập sau khi miễn	(11)=(9)-(10)	15.147.463.431
Thuế TNDN được giảm 30% theo NQ30/2008-CP	(12)=(11)*30%	4.544.239.029
Thuế TNDN phải nộp năm 2009	(13)=(11)-(12)	10.603.224.402
Lợi nhuận sau thuế	(14)=(1)-(13)	77.325.491.798

09- Phân phối lợi nhuận năm 2009	Cách tính	Giá trị
Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2009		77.325.491.798
- Chia lãi cho các bên liên doanh, liên kết	(15)	14.733.189.082
- Bù đắp các khoản chi phí chưa tính vào LN trước thuế	(16)	
Lợi nhuận còn lại	(17)=(14)-(15)-(16)	62.592.302.716
Trích quỹ Dự phòng Tài chính	(18)=(17)*5%	3.129.615.136

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**09- Phân phối lợi nhuận năm 2009**

	Cách tính	Giá trị
Trích quỹ Đầu tư và Phát triển	(19)=(17)*10%	6.259.230.272
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(20)=(17)*10%	6.259.230.272
Chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2009	(21)=VDL*10%	8.128.000.000
Cổ tức phải trả năm 2009	(22)=VDL*10%	
Lợi nhuận sau thuế năm 2009 chưa phân phối	(23)=(17)- ... -(22)	38.816.227.037

Lợi nhuận năm 2009 tạm phân phối theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 92/NQCD-PTN ngày 22/7/2009 và Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 26 tháng 02 năm 2010, số liệu chính thức sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định và thông qua.

10- Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	77.325.491.798	33.893.706.890
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận	(14.733.189.082)	(7.008.838.771)
- Các khoản điều chỉnh tăng		
- Các khoản điều chỉnh giảm (Chia liên doanh)	(14.733.189.082)	(7.008.838.771)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	62.592.302.716	26.884.868.119
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	8.795.325	8.794.401
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	7.117	3.057

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố cho số lượng cổ phiếu tăng thêm do trả cổ tức bằng cổ phiếu, số lượng tăng thêm: 812.800 cổ phần.

11- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, nhiên liệu	58.317.946.664	32.423.062.272
- Chi phí nhân công	16.140.718.886	9.301.179.763
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.889.924.470	7.058.685.185
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.330.610.665	6.155.417.307
- Chi phí khác bằng tiền	149.068.374.182	181.326.789.742
Cộng	237.747.574.867	236.265.134.269

VII- NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1- Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**2- Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát tình hình tài chính và kết quả kinh doanh**

Chỉ tiêu	2009	2008
1. <i>Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn</i>		
1.1 <i>Bố trí cơ cấu tài sản</i>		
- Tài sản cố định/Tổng tài sản	12,87%	5,33%
- Tài sản lưu động/Tổng tài sản	87,13%	94,67%
1.2 <i>Bố trí cơ cấu vốn</i>		
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	74,17%	77,95%
- Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	25,83%	22,05%
2. <i>Khả năng thanh toán</i>		
2.1 <i>Tổng tài sản/Tổng nợ phải trả (lần)</i>	1,35	1,28
2.2 <i>Tổng tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn (lần)</i>	1,49	1,61
2.3 <i>Tổng tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn (lần)</i>	0,12	0,02
3. <i>Tỷ suất sinh lời</i>		
3.1 <i>Lợi nhuận/doanh thu</i>		
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần + Doanh thu tài chính + thu nhập khác	28,41%	14,48%
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần + Doanh thu tài chính + thu nhập khác	24,98%	11,06%
3.2 <i>Lợi nhuận/Tổng tài sản</i>		
- Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	11,23%	7,85%
- Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	9,88%	6,00%
3.3 <i>Lợi nhuận sau thuế/Nguồn vốn chủ sở hữu</i>	39,14%	27,57%

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2010

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Bùi Thị Chinh

ĐOÀN HỮU THUẬN