

H
O
D
E
C
O



**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 2010
đã được kiểm toán

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU
BA RIA – VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY**

Tầng 3, HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, F7, Tp.Vũng Tàu

Điện thoại: 064 3856 274

Fax: 064 3856 205

Email: info@hodeco.vn

website: www.hodeco.vn

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 - 32

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 2010.

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: 3500444601 (số cũ 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 16, ngày 12 tháng 8 năm 2010 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.
- Ngành, nghề kinh doanh:
 - 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;
 - Kinh doanh các dịch vụ du lịch khác; Kinh doanh lữ hành nội địa;
 - Khai thác cát, sỏi, đất; Sản xuất gạch, ngói; Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vữa;
 - 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);
 - 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);
 - Dịch vụ đại lý bưu điện.

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

Năm 2010 công ty đã tiến hành định giá xác định giá trị của các xí nghiệp: Xí nghiệp Xây dựng số 1; Xí nghiệp Xây dựng số 2; Xí nghiệp Bê tông và Xây Lắp để chuyển sang công ty cổ phần.

Tháng 01 năm 2011, các Công ty Cổ phần đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, gồm có:

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Tên Xí nghiệp	Tên công ty mới thành lập	Mã số DN	Ngày cấp
Xí nghiệp Xây dựng số 1	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HODECO	3501773888	19/01/2011
Xí nghiệp Xây dựng số 2	Công ty CP Xây dựng HODECO	3501773863	19/01/2011
Xí nghiệp Bê tông và Xây Lắp	Công ty CP Bê tông và Xây lắp HODECO	3501772161	14/01/2011

Ngoài ra, 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
Ông TRẦN VĂN TẤN	Phó Chủ tịch
Ông HỒ VIẾT THỜI	Ủy viên
Bà BÙI THỊ THỊNH	Ủy viên
Ông TRẦN QUỐC TẠO	Ủy viên
Ông PHAN VĂN MINH	Ủy viên
Ông DƯƠNG NGỌC THANH	Ủy viên

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc:

Ông ĐOÀN HỮU THUẬN	Tổng Giám đốc
Bà BÙI THỊ THỊNH	Kế toán trưởng

Ban kiểm soát:

Ông LÊ VIẾT LIÊN	Trưởng ban
Ông VŨ HỒNG DƯƠNG	Kiểm soát viên
Ông PHAN VĂN THẮNG	Kiểm soát viên

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 2010 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;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- 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.

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 2010, 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 2011

Tổng Giám đốc



ĐOÀN HỮU THUẬN



AASCN

Số: 95 /BCKT/TC

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT

NAM VIET AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES CO., LTD. (AASCN)

29 Hoàng Sa, Quận 1, T.PHỐ. HỒ CHÍ MINH, Tel: (84-8)39103908; 39104881 – Fax: (84-8)39104880

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

**Về Báo cáo tài chính năm 2010 của
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu**

**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 2011 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2010, 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 32 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, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực, hợp lý xét trên phương diện trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2010, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2010, 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 (AASCN)**

Giám đốc

Nguyễn Tô Lan
Chứng chỉ KTV số: 0167/KTV

Kiểm toán viên



Nguyễn Hồng Nga
Chứng chỉ KTV số: 1266/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 03 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		933.461.624.022	682.193.061.593
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	72.511.751.232	50.119.681.260
1. Tiền	111		9.511.751.232	37.469.681.260
2. Các khoản tương đương tiền	112		63.000.000.000	12.650.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	3.112.181.070	3.634.569.200
1. Đầu tư ngắn hạn	121		3.725.951.059	3.902.061.400
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán ngắn hạn	129		(613.769.989)	(267.492.200)
III. Các khoản phải thu	130		195.818.458.609	95.290.596.906
1. Phải thu khách hàng	131		132.115.616.724	45.466.461.610
2. Trả trước cho người bán	132		48.617.301.026	24.838.953.566
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	15.678.445.657	25.452.317.528
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(592.904.798)	(467.135.798)
IV. Hàng tồn kho	140		650.533.290.521	531.084.031.712
1. Hàng tồn kho	141	V.04	650.832.338.140	531.084.031.712
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(299.047.619)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.485.942.590	2.064.182.515
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		201.790.558	15.152.504
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.624.865.293	844.919.506
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		31.022.500	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.05	6.628.264.239	1.204.110.505
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		183.497.499.209	100.728.595.172
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 2010

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
II. Tài sản cố định	220		49.201.511.816	54.434.156.099
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	41.598.811.441	23.913.629.621
- Nguyên giá	222		82.380.448.996	62.005.197.419
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.781.637.555)	(38.091.567.798)
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	7.156.127.000	7.168.627.000
- Nguyên giá	228		7.206.127.000	7.206.127.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(50.000.000)	(37.500.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.08	446.573.375	23.351.899.478
III. Bất động sản đầu tư	240	V.09	64.574.034.606	40.010.668.503
- Nguyên giá	241		66.971.953.426	40.778.582.935
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.397.918.820)	(767.914.432)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		65.418.505.050	5.391.621.335
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	65.418.505.050	5.391.621.335
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		4.303.447.737	892.149.235
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	4.303.447.737	892.149.235
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.116.959.123.231	782.921.656.765

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		638.178.150.744	585.344.792.629
I. Nợ ngắn hạn	310		481.466.783.232	462.420.188.810
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	155.936.139.988	148.315.126.217
2. Phải trả người bán	312		50.849.629.701	24.852.383.507
3. Người mua trả tiền trước	313		123.215.821.502	150.397.838.720
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13	26.099.680.399	17.462.862.450
5. Phải trả người lao động	315		4.285.303.088	530.749.157
6. Chi phí phải trả	316	V.14	6.291.156.756	5.318.260.976
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.15	106.793.480.897	110.877.761.971
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		7.995.570.901	4.665.205.812
II. Nợ dài hạn	330		156.711.367.512	122.924.603.819
1. Vay và nợ dài hạn	334	V.16	156.110.545.913	122.400.803.771
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		600.821.599	523.800.048
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		478.780.972.488	197.576.864.136
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	478.780.972.488	197.576.864.136
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	92.569.700.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		193.601.389.940	41.585.823.000
3. Cổ phiếu quỹ	414		(20.392.738.308)	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		24.117.457.939	11.145.131.334
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		12.095.807.041	7.187.161.472
6. Lợi nhuận chưa phân phối	420		69.359.055.875	45.089.048.330
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.116.959.123.231	782.921.656.765

Lập ngày 20 tháng 01 năm 2011

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Đoàn Hữu Thuận

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2010

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	445.474.770.639	304.805.655.922
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03	VI.02	598.375.937	119.484.623
3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ	10	VI.03	444.876.394.702	304.686.171.299
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	284.536.469.057	186.390.549.949
5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ	20		160.339.925.645	118.295.621.350
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	8.084.410.272	4.193.393.196
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	10.407.847.312	13.085.518.512
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.814.043.846	12.451.746.335
8. Chi phí bán hàng	24		572.557.079	69.900.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		21.726.299.270	16.075.857.116
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		135.717.632.256	93.257.738.918
11. Thu nhập khác	31		916.297.026	531.359.544
12. Chi phí khác	32		6.986.929.800	5.860.382.262
13. Lợi nhuận khác	40	VI.07	(6.070.632.774)	(5.329.022.718)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		129.646.999.483	87.928.716.200
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	28.702.826.294	10.603.224.402
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	VI.09	100.944.173.189	77.325.491.799
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	5.758	4.381

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2011

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Đoàn Hữu Thuận

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2010

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		440.418.823.731	363.126.459.554
2. Tiền chi trả cho người CC hàng hóa và dịch vụ	02		(254.233.314.065)	(328.734.827.139)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(26.552.998.290)	(19.208.620.212)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(38.125.805.559)	(27.834.921.089)
5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	05		(13.353.224.402)	(8.258.067.816)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		111.029.211.863	136.696.170.493
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(436.183.376.973)	(130.595.487.058)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(217.000.683.695)	(14.809.293.267)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và TS DH khác	21		(10.953.565.487)	(35.688.451.469)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ, TS DH khác	22		367.784.182	361.943.982
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		(10.781.084.338)	(27.278.719.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		7.524.532.449	25.729.685.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.915.035.256	1.501.953.056
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5.927.297.938)	(35.373.588.431)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của CSH	31		253.607.540.000	6.323.400.000
2. Tiền chi trả vốn cho CSH, mua lại CP đã phát hành	32		(20.392.738.308)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		316.096.354.401	238.804.212.198
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(274.765.598.488)	(150.266.228.273)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(29.225.506.000)	(792.687.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		245.320.051.605	94.068.696.925
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		22.392.069.972	43.885.815.227
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		50.119.681.260	6.233.866.033
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi NT	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		72.511.751.232	50.119.681.260

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2011

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Trưởng Giám đốc






Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2010

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: 3500444601 (số cũ 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 16, ngày 12 tháng 8 năm 2010 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

- 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;
- Kinh doanh các dịch vụ du lịch khác; Kinh doanh lẻ hành nội địa;
- Khai thác cát, sỏi, đất; Sản xuất gạch, ngói; Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vữa;
- 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);
- 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);
- Dịch vụ đại lý bưu điện.

4- Tổng số nhân viên

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

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

1- **Kỳ kế toán:** Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2- **Đơn vị tiền 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 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của 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)

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dự trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài Chính “Về Hướng dẫn 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 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;
 - 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.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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.

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.

11- 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.

12- 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. Công ty được hưởng thuế suất ưu đãi 15% đối với dự án Khu dân cư Phú Mỹ, Tân Thành; Thuế suất phổ thông là 25%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**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	31/12/2010		01/01/2010	
- Tiền mặt		2.853.389.176		3.753.621.154
- Tiền gửi ngân hàng		6.658.362.056		33.716.060.106
- Tiền đang chuyển				
- Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi có kỳ hạn)		63.000.000.000		12.650.000.000
Ngân hàng Đầu tư phát triển, CN Vũng Tàu		5.000.000.000		12.550.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà, CN Vũng Tàu				100.000.000
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu		8.000.000.000		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương CN Vũng Tàu		50.000.000.000		
Cộng		72.511.751.232		50.119.681.260

02- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2010		01/01/2010	
	SL	Giá trị	SL	Giá trị
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn		3.725.951.059		3.852.061.400
+ Công ty CP ĐT XD Bình Chánh	15.920	449.502.335	10.000	634.375.000
+ Công ty CP chứng khoán Kim Long			2.000	49.600.000
+ Công ty CP LICOGI 16	26.000	1.011.614.430	4.000	363.000.000
+ Công ty CP cơ điện lạnh			4.000	200.660.000
+ Công ty CP Xi măng Sài Sơn			4.905	263.258.900
+ Công ty CP đầu tư thương mại SMC			34.780	1.167.305.500
+ Công ty chứng khoán Sài Gòn			14.000	1.173.862.000
+ Công ty CP Nhà Từ Liêm	5.000	345.332.952		
+ Công ty CP đầu tư XD & XNK Phục Hưng	29.800	453.906.000		
+ Công ty CP Xi măng Sài Sơn	15.231	518.730.342		
+ Công ty chứng khoán Sài Gòn	23.000	946.865.000		
- Đầu tư ngắn hạn khác				50.000.000
+ Tiền gửi kỳ hạn (NH TMCP Gia Định)				50.000.000
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(613.769.989)		(267.492.200)
Cộng		3.112.181.070		3.634.569.200

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

03- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31/12/2010	01/01/2010
- Phải thu khác, trong đó các khoản phải thu lớn	15.678.445.657	25.452.317.528
+ Công ty CP XD Tân Bình, TP HCM		2.720.442.289
+ Đăng Văn Tàu		8.795.303.250
+ Đại lý Công ty Cổ phần Chứng khoán Woori CBV	9.876.880.000	9.876.880.000
+ XN XD số 1 (Cầu tháp Hòa Phát)		1.530.000.000
+ BQL dự án Gò Sao, Q12, TP HCM	2.300.000.000	
+ Tổng cục Cảnh sát (DA Gò Sao)	3.373.116.235	
+ Các khoản phải thu khác	128.449.422	2.529.691.989
Cộng	15.678.445.657	25.452.317.528
04- Hàng tồn kho	31/12/2010	01/01/2010
- Nguyên liệu, vật liệu	1.225.618.868	320.247.002
- Công cụ, dụng cụ	179.398.882	93.972.156
- Chi phí SX, KD dở dang	498.674.347.851	417.282.511.373
+ Văn phòng Công ty (*)	454.257.656.442	376.031.384.734
+ Xí nghiệp Xây dựng số 1	27.147.891.073	31.596.480.213
+ Xí nghiệp Xây dựng số 2	11.502.222.626	5.751.849.416
+ Xí nghiệp Bê tông và Xây lắp	5.766.577.710	3.902.797.010
- Thành phẩm	1.964.766.822	1.874.459.317
- Hàng hóa	200.451.549	227.797.790
- Hàng hoá bất động sản (**)	148.587.754.168	111.285.044.074
Cộng giá gốc hàng tồn kho	650.832.338.140	531.084.031.712
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(299.047.619)	
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	650.533.290.521	531.084.031.712
	31/12/2010	01/01/2010
(*) Trong đó: Các dự án đầu tư bất động sản:	440.943.764.646	375.760.272.341
+ Chung cư 18 tầng Khu Đô Thị Phú Mỹ	103.727.187.656	9.473.420.670
+ Chung cư Bình Giã, P8, TP Vũng Tàu	5.740.560.101	1.136.272.727
+ Khu tái định cư Bến Đình	9.355.193.029	9.012.773.745
+ Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình	2.333.132.514	13.320.321.449
+ Chung cư 199 khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A)	22.089.006.981	2.570.049.771
+ Chung cư 199 khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô B)	8.437.517.663	31.811.058.984
+ Khu nhà ở Ngã Giao + Châu Đức		144.568.500
+ Đồi 2 Phường 10	4.923.409.239	7.174.496.756

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	31/12/2010	01/01/2010
+ Đường 11+12 khu dân cư Phú Mỹ		130.950.314
+ Đường vành đai khu TĐC Bến Đình	8.141.530.912	5.907.812.852
+ Khu dân cư Phú Mỹ	49.876.167.947	46.536.372.418
+ Khu Nhà ở và dịch vụ công cộng	7.557.757.082	4.215.089.187
+ Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	80.918.167.066	70.425.309.521
+ Khu nhà ở 2 bên đường Thống Nhất	1.335.310.533	1.335.310.533
+ Cụm tiểu thủ Công Nghiệp& ĐT phước Thắng	7.999.584.893	4.817.237.694
+ Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	1.050.233.760	1.050.233.760
+ Ba chung cư Đồi 2 Phường 10	8.869.864.115	8.001.867.490
+ Khu nhà tạm cư Phường 10	11.916.032.014	9.136.273.866
+ Khu nhà ở số 1 phía đông đường 3/2	4.291.089.456	3.421.368.589
+ Khu nhà ở phía Tây 3/2+TTNC Địa KT	3.434.833.039	644.113.035
+ Đường qui hoạch 81+khu dân cư PMỹ	8.121.926.659	398.417.586
+ Khu Đô thị Sinh thái VT Wonderland	4.524.026.097	4.524.026.097
+ Đường qui hoạch P+ khu dân cư PMỹ	10.796.219.438	5.478.650.648
+ Khu nhà ở Gò Sao Q.12 - TP.HCM	6.574.111.855	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.	68.930.902.597	64.455.363.636
	31/12/2010	01/01/2010
(**) Hàng hóa bất động sản, gồm	148.587.754.168	111.285.044.074
+ Nhà số 01 H3 - TTTM	1.615.872.000	1.615.872.000
+ Ki ốt khu chợ P10, TP. VT	490.032.518	566.366.732
+ 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
+ Khu đất Hải Đăng, TP. VT: 49 ha	55.131.394.000	49.787.953.500
+ Đất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. VT: 02 nền	185.472.000	185.472.000
+ Đất khu dân cư Phú Mỹ, Tân Thành: 1032 m2	10.589.434.421	1.858.785.160
+ Khu đất 170 Bình Giã, P8, VT: 3.560,2 m2	15.646.658.902	15.646.658.902
+ Khu đất Mỹ Xuân Tân Thành: 33.521 m2	2.880.734.000	2.880.734.000
+ Khu tiểu thủ công nghiệp P12: 48.354 m2	26.814.700.000	
	31/12/2010	01/01/2010
05- Tài sản ngắn hạn khác		
- Tài sản thiếu chờ xử lý		47.376.123
- Tạm ứng	6.628.264.239	1.151.534.382
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn		5.200.000
Cộng	6.628.264.239	1.204.110.505

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	16.168.144.912	13.133.930.459	1.848.909.379	9.764.028.336	62.005.197.419
- Mua trong năm		8.129.249.357	4.679.840.195	711.336.424	3.872.600.000	17.393.025.976
- Đầu tư XD CB hoàn thành	3.457.817.828	1.431.454.545				4.889.272.373
- Tăng do định giá lại (*)	419.722.517	6.000.000				425.722.517
- Tăng khác			170.000.000			170.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	(131.917.048)	(442.892.381)	(100.000.000)	(465.543.956)	(1.199.900.278)	(2.340.253.663)
- Giảm do định giá lại (*)			(103.781.818)			(103.781.818)
- Giảm khác		(47.819.048)		(10.914.760)		(58.733.808)
Số dư cuối năm	24.835.807.630	25.244.137.385	17.779.988.836	2.083.787.087	12.436.728.058	82.380.448.996
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu 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
- Khấu hao trong năm	2.033.931.823	3.168.682.306	1.420.594.438	317.806.481	716.755.234	7.657.770.282
- Tăng do định giá lại (*)		371.630.946	9.697.651	736.425		382.065.022
- Thanh lý, nhượng bán	(131.917.048)	(335.501.905)	(50.000.000)	(435.817.151)	(1.199.900.279)	(2.153.136.383)
- Giảm do định giá lại (*)	(357.410.810)	(617.009.473)	(2.129.140.269)	(34.334.804)		(3.137.895.356)
- Giảm khác		(47.819.048)		(10.914.760)		(58.733.808)
Số dư cuối năm	17.313.687.213	9.637.941.521	3.853.588.214	925.553.448	9.050.867.159	40.781.637.555
Giá trị còn lại TSCĐ						
- Tại ngày đầu năm	5.321.101.085	9.070.186.217	8.531.494.065	760.832.122	230.016.132	23.913.629.621
- Tại ngày cuối năm	7.522.120.417	15.606.195.864	13.926.400.622	1.158.233.639	3.385.860.899	41.598.811.441

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 14.459.463.507 VND

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 5.639.060.510 VND

(*) Tăng, giảm do định giá lại là các khoản định giá lại tài sản cố định khi cổ phần hóa 3 xí nghiệp của Công ty.

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	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		37.500.000	37.500.000
- Khấu hao trong năm		12.500.000	12.500.000
- Tăng khác			
- Thanh lý, nhượng bán			
Số dư cuối năm		50.000.000	50.000.000
Giá trị còn lại của TSCĐVH			
- Tại ngày đầu năm	7.156.127.000	12.500.000	7.168.627.000
- Tại ngày cuối năm	7.156.127.000		7.156.127.000

- Quyền sử dụng đất: 10.000 m² đất của Xí nghiệp Bê tông và Xây Lấp 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 Bà Rịa - Vũng Tàu 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 Bà Rịa - Vũng Tàu 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 Bà Rịa - Vũng Tàu 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 Bà Rịa - Vũng Tàu theo HĐ thế chấp số 01/04PTN/HĐ ngày 01/03/2004.

08 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2010	01/01/2010
- Chi phí XD CB dở dang		
+ Khu nhà văn phòng số 2 Trương Công Định	316.119.090	724.670.742
+ Trạm bê tông Thành Mỹ	130.454.285	130.454.285
+ Tầng 3, HODECO Plaza, TTTM Vũng Tàu		22.496.774.451
Cộng	446.573.375	23.351.899.478

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	26.193.370.491		66.971.953.426
- Quyền sử dụng đất	17.741.150.000			17.741.150.000
- Nhà	23.037.432.935	26.193.370.491		49.230.803.426
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế	767.914.432	1.630.004.388		2.397.918.820
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	767.914.432	1.630.004.388		2.397.918.820
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại BĐS đầu tư	40.010.668.503	24.563.366.103		64.574.034.606
- Quyền sử dụng đất	17.741.150.000			17.741.150.000
- Nhà	22.269.518.503	24.563.366.103		46.832.884.606
- Cơ sở hạ tầng				

10- Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2010	01/01/2010
- Đầu tư cổ phiếu	11.591.621.335	3.841.621.335
Công ty CP cấp nước BR-VT (192.100 CP)	2.841.621.335	3.841.621.335
Công ty CPĐT XD & XNK Phục Hưng (200.000 CP)	3.400.000.000	
Công ty xây lắp thừa Thiên Huế (500.000 CP)	5.350.000.000	
- Đầu tư trái phiếu		50.000.000
- Đầu tư dài hạn khác	53.826.883.715	1.500.000.000
Công ty CP cấp nước Châu Đức (150.000 CP)	1.500.000.000	1.500.000.000
Góp vốn với Tổng cục Cảnh Sát xây dựng Dự án Gò Sao Q12 TPHCM	52.326.883.715	
Cộng	65.418.505.050	5.391.621.335

11- Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2010	01/01/2010
+ Công cụ, dụng cụ phân bổ nhiều kỳ	4.303.447.737	892.149.235
Cộng	4.303.447.737	892.149.235

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

12- Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2010	01/01/2010
- Vay ngắn hạn (*)	148.636.139.988	148.315.126.217
+ Ngân hàng Đầu tư & PT tỉnh BR-VT	35.649.034.000	56.865.923.329
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN – CNVT	12.282.489.916	40.000.000.000
+ Ngân hàng Liên doanh Việt Nga	47.231.865.131	35.724.307.165
+ Ngân hàng TMCP Hàng Hải – CNVT	6.467.750.941	5.997.150.963
+ Ngân hàng TMCP Công thương, CN VT	16.000.000.000	7.992.744.760
+ Ngân hàng TMCP Á Châu-CN VT	30.000.000.000	
+ Vay các đối tượng khác	1.005.000.000	1.735.000.000
- Vay dài hạn đến hạn trả (**)	7.300.000.000	
Cộng	155.936.139.988	148.315.126.217

(*) Chi tiết hợp đồng vay ngắn hạn

Ngân hàng/Hợp đồng	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất/năm	Số dư (VND)
Ngân hàng Đầu tư & PT, CN Vũng Tàu				35.649.034.000
Số 01/2009/HĐ ngày 25/05/2010	03/02/2010	26/04/2011	12%- 14%	15.466.872.000
Số 01/2010 ngày 17/05/2010	03/06/2010	14/11/2011	13%- 17,5%	20.182.162.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Vũng Tàu				12.282.489.916
- GNN số 10-056 ngày 10/02/2010	10/02/2010	10/02/2011	12,0%	5.450.672.263
- GNN số 10-060 ngày 11/02/2010	11/02/2010	11/02/2011	12,0%	1.049.558.000
- GNN số 10-096 ngày 12/03/2010	12/03/2010	12/03/2011	12,0%	3.480.270.000
- GNN số 10-339 ngày 11/06/2010	08/07/2010	08/04/2011	13,5%	2.301.989.653
Ngân hàng LD Việt Nga, CN Vũng Tàu				47.231.865.131
Hợp đồng tín dụng hạn mức năm 2009	31/12/2009	31/12/2010	13,5%	8.352.000.000
Số 100615/HD.DN021	15/06/2010	15/06/2011	15,0%	16.783.057.131
Số 100812/HD.DN030	13/08/2010	13/08/2011	18,0%	2.000.000.000
Số 100823/HD.DN030	27/08/2010	27/08/2011	18,0%	3.096.808.000
Số 100830/HD.DN030	31/08/2010	31/08/2011	18,0%	6.000.000.000
Số 101001/HĐ.DN038	01/10/2010	01/10/2011	13,7%	6.000.000.000
Số 101001/HĐ.DN038	18/10/2010	18/10/2011	13,7%	5.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải, CN Vũng Tàu	08/09/2010	30/06/2011	15,5%- 21%	6.467.750.941
Ngân hàng TMCP Công Thương Vũng Tàu				16.000.000.000
Số 10.390007 ngày 25/02/2010				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Ngân hàng/Hợp đồng	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất/năm	Số dư (VND)
- Giấy nhận nợ 03 ngày 28/05/2010	28/05/2010	28/01/2011	16,00%	8.000.000.000
- Giấy nhận nợ ngày 21/09/2010	21/09/2010	21/09/2011	13,80%	8.000.000.000
- Số 09.390132 ngày 24/12/2009	26-12-2009	26-12-2011	12,00%	1.000.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu				30.000.000.000
Số VTA.DN.07160410 ngày 19/04/2010				
KU số VTA.DN.07160410/01	19/04/2010	19/04/2011	14,82%	20.000.000.000
KU số VTA.DN. 07160410/02	17/05/2010	17/05/2011	14,60%	7.700.000.000
KU số VTA.DN. 07160410/03	24/06/2010	24/06/2011	15,50%	2.300.000.000

() Chi tiết các khoản vay dài hạn đến hạn trả**

+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương CN Vũng Tàu				4.900.000.000
HODECO - 06/TH - CCVP	18/05/2006	24/05/2011	11,50%	4.900.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương CN Vũng tàu				1.000.000.000
09.390132 ngày 24/12/2009	26/12/2009	26/12/2011	12,00%	1.000.000.000
+ Ngân hàng Đầu tư & PT CN Phú Mỹ				1.400.000.000
01/09/03/600327 ngày 02/7/2009	03/09/2009	31/12/2011	11,00%	1.400.000.000

13- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2010	01/01/2010
- Thuế giá trị gia tăng	64.547.860	3.183.171.932
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.956.254.379	10.610.689.656
- Thuế thu nhập cá nhân	76.822.162	
- Các loại thuế khác	2.055.998	3.669.000.863
Cộng	26.099.680.399	17.462.862.450

14- Chi phí phải trả

	31/12/2010	01/01/2010
- Khu 10.000m ² Ngọc Tước P8, Vũng Tàu	2.145.965.594	2.145.965.594
- Khu 16B Võ Thị Sáu, Vũng Tàu	1.626.511.102	1.626.511.102
- Dự án 39.925 m ² , P11 - Vũng Tàu	1.128.247.500	
- Thuế trước bạ nhà, đất	391.750	
- Vía hè thoát nước Phường 10	151.540.898	151.540.898
- Chung cư 21 tầng TTTM, VT (Thuế, phí chủ quyền)	1.238.499.912	1.389.000.112
- Các khoản khác		5.243.270
Cộng	6.291.156.756	5.318.260.976

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

15- Các khoản phải trả, phải nộp khác	31/12/2010	01/01/2010
- Kinh phí công đoàn	153.338.548	58.652.000
- Bảo hiểm xã hội, y tế	4.713.574	3.298.255
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	96.800.000	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	106.538.628.775	110.815.811.716
<i>Trong đó: Một số khoản phải trả có giá trị lớn</i>		
Công ty CP Xây dựng Tân Bình	3.552.193.539	12.417.133.000
Nguyễn Văn Bình	3.643.012.000	3.643.012.000
Đặng Văn Tàu (Liên doanh đầu tư BĐS)	15.427.143.878	14.733.189.082
Tổng Cục Cảnh sát (góp vốn dự án Gò Sao)		13.000.000.000
Nhận liên doanh dự án đường Thi Sách, Vũng tàu	49.020.000.000	49.120.000.000
Đổi đất tái định cư: DA Khu ĐT Phú Mỹ, Tân Thành	17.317.164.436	14.109.703.722
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Vũng Tàu		805.500.000
Nhận tiền bán CP XN XD số 1	1.946.200.000	
Nhận tiền bán CP XN XD số 2	1.630.750.000	
Nhận tiền bán CP Xí nghiệp Bê tông và Xây lắp	6.285.776.678	
...		
Cộng	106.793.480.897	110.877.761.971

16- Vay và nợ dài hạn	31/12/2010	01/01/2010
a- Vay dài hạn	156.110.545.913	122.400.803.771
- Vay ngân hàng (*)	144.748.441.614	113.489.478.771
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương CN TP Vũng Tàu		34.309.265.784
+ Ngân hàng TMCP Công thương CN Vũng Tàu	59.120.000.000	53.207.655.371
+ Ngân hàng Đầu tư & PT CN Vũng Tàu	64.982.191.614	21.772.557.616
+ Ngân hàng Đầu tư & PT CN Phú Mỹ	20.000.000.000	4.200.000.000
+ Ngân hàng TMCP Phương Tây - P. Giao dịch Vũng Tàu	646.250.000	
- Vay đối tượng khác	11.362.104.299	8.911.325.000
+ Trần Thị Huệ	10.542.104.299	7.731.325.000
+ Lê Thị Thu Hằng		500.000.000
+ Nguyễn Văn Hiền		110.000.000
+ Lê Thị Bé Lành		330.000.000
+ Nguyễn Văn Toàn		100.000.000
+ Nguyễn Văn Tường	100.000.000	115.000.000
+ Đoàn Quang Bảo		25.000.000
+ Lê Thị Hồng Thư	720.000.000	
b- Nợ dài hạn		
Cộng	156.110.545.913	122.400.803.771

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

Ngân hàng/Hợp đồng	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất/năm	Số dư (VND)
+ Ngân hàng TMCP Công thương CN Vũng tàu				59.120.000.000
<i>07.190093 ngày 19/11/2007</i>	20/11/2008	22/11/2012	15,50%	34.120.000.000
<i>10.390015 ngày 01/04/2010</i>	19/04/2010	19/04/2015	15,00%	25.000.000.000
+ Ngân hàng Đầu tư & PT CN Vũng Tàu				64.982.191.614
<i>03/2009/HĐ ngày 20/8/2009</i>	19/11/2009	18/12/2013	12,00%	64.982.191.614
+ Ngân hàng Đầu tư & PT CN Phú Mỹ				20.000.000.000
<i>01/10/03/600346 ngày 28/10/2010</i>	28/10/2010	23/12/2015	14,50%	20.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Phương Tây PGD Vũng Tàu	11/08/2010	11/08/2014	Thả nổi	646.250.000

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
Số dư đầu 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
- Tăng vốn năm trước	11.289.700.000	3.161.700.000				
- Lãi trong năm trước						77.325.491.798
- Bán cổ phiếu quỹ		8.059.587.000	4.712.168.000			
- Giảm vốn năm trước						
- Trích lập các quỹ				6.250.643.182	3.129.615.136	(15.648.075.679)
- Chia cổ tức năm 2008						(8.128.000.000)
- Chia cổ tức BS 2009						(792.687.000)
- Chia liên doanh, khác						(14.733.112.873)
Số dư cuối năm trước	92.569.700.000	41.585.823.000		11.145.131.334	7.187.161.472	45.089.048.330
Số dư đầu năm nay	92.569.700.000	41.585.823.000		11.145.131.334	7.187.161.472	45.089.048.330
- Tăng vốn năm nay	52.518.910.000	188.001.626.940				
- Lãi trong năm nay						100.944.173.189
- Mua cổ phiếu quỹ			(20.392.738.308)			
- Chia cổ phiếu thưởng	35.986.060.000	(35.986.060.000)				
- Trích lập các quỹ				12.972.326.605	4.908.645.569	(26.223.708.220)
- Chia cổ tức bằng CP	18.925.330.000					(18.925.330.000)
- Chia cổ tức						(21.017.512.000)
- Chia liên doanh, khác						(10.507.615.424)
Số dư cuối năm nay	200.000.000.000	193.601.389.940	(20.392.738.308)	24.117.457.939	12.095.807.041	69.359.055.875

Lợi nhuận năm 2010 tạm phân phối theo Biên bản họp HĐQT ngày 19 tháng 01 năm 2011, số liệu chính thức sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định và thông qua.

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	31/12/2010	01/01/2010
- Vốn nhà nước (SCIC)	11,58%	23.167.550.000	23.167.550.000	13.381.324.000
- Red River Holding	10,00%	20.000.000.000	20.000.000.000	
- Các cổ đông khác	78,42%	156.832.450.000	156.832.450.000	79.188.376.000
Cộng	100%	200.000.000.000	200.000.000.000	92.569.700.000

c- Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức.

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	92.569.700.000	81.280.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	107.430.300.000	11.289.700.000
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	200.000.000.000	92.569.700.000
- Chia cổ tức	39.942.842.000	8.128.000.000

d- Cổ tức: Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ kế toán: 2.500 VND/CP

đ- Cổ phiếu

	31/12/2010	01/01/2010
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	20.000.000	8.128.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	9.256.970
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.000.000	9.256.970
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	500.489	
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	500.489	
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	19.499.511	8.128.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	19.499.511	8.128.000
+ <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	80.908.492.126	27.403.061.402
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.220.142.650	5.568.433.379
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	48.389.577.387	24.685.322.524
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	308.956.558.476	247.148.838.617
Cộng	445.474.770.639	304.805.655.922
02- Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm giá hàng bán	487.661.393	118.313.636
- Hàng bán bị trả lại	110.714.544	1.170.987
- Thuế tiêu thụ đặc biệt		
Cộng	598.375.937	119.484.623
03- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng	80.797.777.582	27.401.890.415
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.220.142.650	5.568.433.379
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	48.389.577.387	24.685.322.524
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	308.468.897.083	247.030.524.981
Cộng	444.876.394.702	304.686.171.299
04- Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	105.618.157.727	25.776.229.944
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	4.439.838.877	19.744.865.093
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.670.539.411	5.044.788.598
- Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	170.807.933.042	135.824.666.314
Cộng	284.536.469.057	186.390.549.949

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	6.568.820.440	1.104.340.256
- Doanh thu kinh doanh chứng khoán	213.500.140	2.057.915.500
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	287.552.595	397.612.800
- Lãi bán hàng trả chậm	1.014.537.097	633.524.640
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
Cộng	8.084.410.272	4.193.393.196
06 - Chi phí tài chính	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	8.814.043.846	12.451.746.335
- Chi phí đầu tư chứng khoán		2.298.330.400
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán		(1.810.017.100)
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	346.277.789	
- Chi phí tài chính khác	1.247.525.677	145.458.877
Cộng	10.407.847.312	13.085.518.512
07- Lợi nhuận khác	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	916.297.026	531.359.544
- Thu thanh lý TSCĐ, công cụ, dụng cụ	71.818.182	18.000.000
- Thu tiền mua Kiốt chợ phường 10	282.700.000	
- Thu bồi thường, hỗ trợ		335.230.478
- Dịch vụ giữ xe sân sau -CC 21 tầng	144.000.000	
- Thu nhập khác	417.778.844	178.129.066
Chi phí khác	6.986.929.800	5.860.382.262
- Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	187.117.281	70.067.023
- Phạt vi phạm luật thuế, hành chính, chậm nộp	6.773.916.772	1.606.391.326
- Chi phí điều chỉnh BB kiểm toán NN 2009		514.922.857
- Phạt hành chính về thuế theo Thanh tra Chính phủ		3.669.000.863
- Chi phí khác	25.895.747	193
Cộng	(6.070.632.774)	(5.329.022.718)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

08- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	129.646.999.483	87.928.716.200
Các khoản điều chỉnh để xác định LN chịu thuế TNDN		
- Các khoản điều chỉnh tăng	6.773.916.772	6.544.402.307
+ Chi phí không được trừ	6.773.916.772	6.544.402.307
- Các khoản điều chỉnh giảm	287.552.595	397.612.800
+ Thu nhập không chịu thuế	287.552.595	397.612.800
Tổng lợi nhuận tính thuế	136.133.363.660	94.075.505.707
Thu nhập chịu thuế suất 15 % (Khu Đô thị Phú Mỹ)	21.322.058.484	33.485.651.983
Thuế TNDN của thuế suất 15%	3.198.308.773	5.022.847.797
Thu nhập chịu thuế suất phổ thông (25%)	114.811.305.176	60.589.853.724
Thuế TNDN của thuế suất 25%	28.702.826.294	15.147.463.431
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	31.901.135.067	20.170.311.228
Thuế TNDN được miễn (Khu Đô thị Phú Mỹ)	3.198.308.773	5.022.847.797
Chi phí Thuế thu nhập DN sau khi giảm	28.702.826.294	15.147.463.431
Các khoản được miễn, giảm (Theo NQ 30/CP)		4.544.239.029
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	28.702.826.294	10.603.224.402

Công ty được hưởng các ưu đãi về thuế:

Năm 2010 là năm thứ 3 được ưu đãi 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.

10- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100.944.173.189	77.325.491.799
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận		
- Các khoản điều chỉnh tăng		
- Các khoản điều chỉnh giảm (Chia liên doanh)	10.507.615.424	14.733.189.082
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	90.436.557.765	62.592.302.717
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	15.705.776	14.286.464
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP) (*)	5.758	4.381

(*) 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: 1.892.533 CP; Chia cổ phiếu thưởng: 3.598.606 CP; Tổng số lượng CP tăng thêm: 5.491.139 CP.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

11- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, nhiên liệu	127.603.031.061	58.317.946.664
- Chi phí nhân công	30.936.531.638	16.140.718.886
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.670.270.282	7.889.924.470
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	174.725.432.833	6.330.610.665
- Chi phí khác bằng tiền	96.467.035.123	149.068.374.182
Cộng	437.402.300.937	237.747.574.867

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 2009 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

Số liệu này đã được phân loại lại theo thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài Chính cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay như sau:

Tài khoản	Mã số	Số liệu ngày 31/12/2009	Số liệu ngày 01/01/2010	Chênh lệch
Nợ phải trả	300	580.679.586.818	585.344.792.629	4.665.205.811
Nợ ngắn hạn	310	457.754.982.998	462.420.188.810	4.665.205.812
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.665.205.812	4.665.205.812
Vốn chủ sở hữu	400	202.242.069.947	197.576.864.136	(4.665.205.812)
Nguồn kinh phí và quỹ khác	420	4.665.205.812		(4.665.205.812)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431	4.665.205.812		(4.665.205.812)

2- Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát tình hình tài chính và kết quả kinh doanh

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm nay	Năm trước
1. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
1.1 Bố trí cơ cấu tài sản			
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	16,40	12,87
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	83,60	87,13
1.2 Bố trí cơ cấu vốn			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	57,14	74,76
- Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	42,86	25,24
2. Khả năng thanh toán			
2.1 Tổng tài sản/Tổng nợ phải trả	Lần	1,75	1,34
2.2 Tổng tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	1,94	1,48
2.3 Tổng tiền và các khoản đầu tư ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	0,16	0,12

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm nay	Năm trước
3. Tỷ suất sinh lời			
3.1 Lợi nhuận/doanh thu			
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần + Doanh thu tài chính	%	28,55	28,47
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần + Doanh thu tài chính	%	22,23	25,03
3.2 Lợi nhuận/Tổng tài sản			
- Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	%	11,58	11,23
- Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	9,02	9,88
3.3 Lợi nhuận sau thuế/Nguồn vốn chủ sở hữu	%	<u>50,35</u>	<u>39,14</u>

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc**Kế toán trưởng**

Bùi Thị Thịnh

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2011

Tổng Giám đốc**Đoàn Hữu Thuận**